



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

**Bebauungsplan Nr. 40
2. Änderung**

„Ortskern Neuenkirchen“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB

Projektnummer: 218414

Datum: 2019-02-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung gemäß § 10a (1) BauGB:

1. über die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und
2. wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und
3. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-02-19

Proj.-Nr.: 218414

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

0. Vorbemerkung

Im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Neuenkirchen gilt der Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ (Ursprungsplan 2006).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den damaligen städtebaulichen Erfordernissen geschaffen. Einige Entwicklungsziele zeigte damals schon der Dorferneuerungsplan auf. Auf Grundlage umfassender Bestandsaufnahmen und einer Analyse der gegebenen Verhältnisse wurde ein Planungskonzept für die damals absehbare städtebauliche Entwicklung erarbeitet.

Die aktuellen Entwicklungstendenzen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfordern nunmehr eine Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 40. Dazu stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 auf.

Hier sind in Teilbereichen insbesondere Anpassungen der überbaubaren Bereiche erforderlich, um nachgefragte Gestaltungs- und Bauwünsche erfüllen zu können. Hervor zu heben ist hier das Bauvorhaben: barrierefreie Wohnungen der katholischen St. Bonifatius Stiftung an der an der „Küsterstraße“ K 276.

Des Weiteren werden in den Bereichen mit Mischgebietsfestsetzungen Regelungen getroffen (örtliche Bauvorschriften), die abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße, die notwendigen Einstellplätze festzusetzen. Je Wohneinheit in Wohngebäuden ist (Wohnfläche < 50 qm) 1 Einstellplatz nachzuweisen; je Wohneinheit (Wohnfläche > 50 qm) sind 2 Einstellplätze nachzuweisen. Die Regelung erfolgt nunmehr in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und soll im Ortszentrum Neuenkirchen (Straßenzüge: „Große Straße“ und „An der Bleiche“) dazu beitragen, den vermehrten Parkraumbedarf bei einer Steigerung der Mehrfamilienhausbebauung in diesem Bereich zu bewältigen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass kleinere Wohnungen (>50 m²) von Einpersonenhaushalten genutzt werden und deshalb hier nur 1 Einstellplatz gefordert wird. Größere Wohnungen werden i.d.R. von Zweipersonenhaushalten (oder mehr) genutzt, so dass hier die Annahme von 2 PKW je Haushalt getroffen wird und damit hier auch entsprechend 2 Einstellplätze je Wohnung nachgewiesen werden müssen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden weist für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 bereits gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf/ Kirche aus.

Dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus den FNP-Darstellungen zu entwickeln) ist damit entsprochen.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist nun die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, darzulegen.

Dazu ist anzuführen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bauleitplan dargelegt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der genannten Schutzgüter verbleiben. Um die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, aber auch um unerwartete Auswirkungen überprüfen zu können, verpflichtet sich die Gemeinde die Maßnahmen durch Kontrolle vor Ort zu überprüfen.

2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist darzulegen, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend beteiligt worden. Gemäß § 4a (2) BauGB sind die Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Dez. 2017/ Jan. 2018

<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>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. 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. 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.“</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 Bauungsmaßstab in der zentralen Ortslage wahrt. Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Ortslage dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab. 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. Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen.</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>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 das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.</p> <p>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.</p> <p>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>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. NLWKN 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 Landes-messstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</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.</p>	
<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.</p> <p>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, 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.</p> <p>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.</p> <p>Ein Anschluss des Transformatorenstationsgrundstückes an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht notwendig, ebenso bedarf dieses Grundstück keines Regen- und Abwasseranschlusses.</p> <p>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.</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>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.</p> <p>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.</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>

<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.</p> <p>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.</p> <p>Wir möchten jedoch auf folgende Aspekte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den vorgesehenen Mischgebieten sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Zum rechtssicheren 	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Z.Z. sieht die Gemeinde keine Veranlassung zur Aufstellung eines „Vergnügungsstätten-Konzept“.</p>

<p>Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten ist nach unserer Ansicht ein „Vergnügungsstätten-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> <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>Grundsätzliche Regelungen bestehen auf der Grundlage des Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) bzw. des Nieder-sächsisches Glücksspielgesetz (NGLüSpG), (z.B. 100m Mindestabstände zwischen Spielhallen usw.). 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. 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>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

<p>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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 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 (Grundsatz) 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. 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. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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. 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>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 (8.12.17) 10. Unterhaltungsverband 97 (1.12.17) 13. LandesamtBergbau,EnergieGeologie (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>

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die keine Stellungnahme abgegeben haben:	
<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 (BAIUDBw)</p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>

Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Okt./ Nov. 2018

<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. 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. 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>Bauleitplanung</th> <th>Kompensationsdefizit</th> <th>Flächenpool Hinnenkamp/ Ahe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Anteil Gemeinde 65.380 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 61</td> <td>-7.799 WE</td> <td>57.581 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 62</td> <td>-7.981 WE</td> <td>49.600 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 66</td> <td>-13.918 WE</td> <td>35.682 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 70</td> <td>-330 WE</td> <td>35.352 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 40,2.Änd.</td> <td>-302 WE</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Es verbleiben</td> <td>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 Stellungnahme wird beachtet.</p>																								

<p>Die Telekom beabsichtigt, das Baugebiet mit Telekommunikationslinien zu versorgen. 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. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</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. 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>8. WESTNETZ 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

<p>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 berücksichtigenden 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/ge-schaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>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>12. Oldenburgische Industrie- u. 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: • In den vorgesehenen Mischgebieten sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Zum rechtssicheren Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten ist nach unserer Ansicht ein „Vergnügungsstätten-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>	<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 Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) bzw. des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes (NGLüSpG), (z.B. 100m Mindestabstände zwischen Spielhallen usw.). 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 freier werdende 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 Investiti-</p>

<p>• Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK).</p> <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>onsbedarf 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.</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 Wasser-verband 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 (6.11.2018) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt OL (16.11.18) 10. Unterhaltungsverband 97 (4.10.2018) 13. Landesamt Bergbau, Energie Geologie (26.10.18) 16. Wasser- und Bodenverband (6.11.2018) Neuenkirchener Wasserrecht 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 u. Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück 4. NLWKN - Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg 11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) 14. Bischöfliches Generalvikariat 15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück – 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta 19. Handwerkskammer Oldenburg 20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. 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>

3 Planwahl nach der Abwägung

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die aktuellen Entwicklungstendenzen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfordern eine Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 40. Dazu stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 auf.

Hier sind in Teilbereichen insbesondere Anpassungen der überbaubaren Bereiche erforderlich, um nachgefragte Gestaltungs- und Bauwünsche erfüllen zu können. Hervor zu heben ist hier das Bauvorhaben: barrierefreie Wohnungen der katholischen St. Bonifatius Stiftung an der an der „Küsterstraße“ K 276.

Des Weiteren werden in den Bereichen mit Mischgebietsfestsetzungen Regelungen getroffen (örtliche Bauvorschriften), die abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße, die notwendigen Einstellplätze festzusetzen. Je Wohneinheit in Wohngebäuden ist (Wohnfläche < 50 qm) 1 Einstellplatz nachzuweisen; je Wohneinheit (Wohnfläche > 50 qm) sind 2 Einstellplätze nachzuweisen. Die Regelung erfolgt nunmehr in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und soll im Ortszentrum Neuenkirchen (Straßenzüge: „Große Straße“ und „An der Bleiche“) dazu beitragen, den vermehrten Parkraumbedarf bei einer Steigerung der Mehrfamilienhausbebauung in diesem Bereich zu bewältigen.

Insofern sind hier keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten möglich.

4 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2019-02-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.



M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 19.02.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den

.....