



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Bebauungsplan Nr. 61

„Ortskern Vörden - Nordost“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB

Projektnummer: 214112

Datum: 2018-06-26

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Vörden - Nordost“ 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, 2018-06-26

Proj.-Nr.: 214112

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Vörden – Nordost“ werden die im Ortskern verbliebenen Siedlungsbereiche; die noch nicht durch verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfasst sind, planungsrechtlich gesichert (sh. Abbildung unten). Diese Bereiche sind bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen, damit hatten sich Umbaumaßnahmen, neue Baumaßnahmen und sonstige Nutzungsänderungen grundsätzlich nach der Bestandsituation des benachbarten Umfeldes zu richten. Eine direkte Einflussnahme der Gemeinde ist hier insofern nur beschränkt möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird nun die weitere städtebauliche Entwicklung des nordöstlichen Ortskerns Vördens nach den Vorstellungen und Maßgaben der Gemeinde geregelt. Damit werden auch die Maßnahmen der seit 2010 andauernden Dorferneuerung Vördens aufgegriffen und fortgeführt.

In diesem Zuge wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Heiligen Wall“ (Ursprungsplan 1965) entsprechend überplant. Die hier ursprünglich getroffenen Mischgebiets-Festsetzungen entsprechen (bis auf die Grundstücke „Große Hinterstraße 4 und 6) nicht den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten. Hier hat sich eine Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet vollzogen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 61 wird dem nunmehr Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Vörden – Nordost“ wird die tatsächliche Nutzungssituation berücksichtigt und weiterentwickelt. Dazu erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten entlang der innerörtlichen Hauptstraßen („Osnabrücker Straße“, L 76/ L 78 und „Hinnenkamper Straße“ L 846); die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche werden nach der hier vorhandenen Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

In dem Zusammenhang werden auch differenzierte Nutzungsregelungen (z.B. Ausschluss von Vergnügungsstätten, tlw. Möglichkeiten zur Nachverdichtung mit Festsetzungen zur Anzahl der Wohnungen, s.u.) getroffen und ebenfalls örtliche Bauvorschriften zur Sicherung des gestalterischen Rahmens für die weitere bauliche Entwicklung insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen in die Bauleitplanung aufgenommen.

Berücksichtigt wird auch der vorhandene Combi-Markt am Kreisverkehrsplatz „Osnabrücker Straße“/ „Lindenstraße“ durch Festsetzung eines Sondergebietes für einen Lebensmittel-/ Discountmarkt; die Festsetzung als Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² erfolgt auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 entspricht voll und ganz den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2017). Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden und insbesondere sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

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 – (Januar/ Februar 2017)

<p>1. Landkreis Vechta (2.3.2017)</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u> Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Dorferneuerungsplanung dienen, welche die Gebäude-, Freiraum- und Grünstrukturen des Vördener Ortskerns aufzeigt und weiterentwickelt.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Bei der Biotoperfassung und Bilanzierung des Eingriffs werden große Teile des Geltungsbereichs nicht bewertet. Größere unbebaute Flächen, die sich insbesondere in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs befinden, sind in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Im Übrigen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Bearbeitung der umweltschützenden Belange fehlt. In der Begründung sind artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse darzulegen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Der Verweis auf die erlassenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen reicht nicht aus. Außerdem ist zukünftig das Oberflächenwasser in der Form abzuleiten, dass es zu keiner Abflussverschärfung kommt.</p> <p><u>Planentwurf</u> Die in der Planzeichnung eingetragene Zweckbestimmung des Sondergebiets „Nahversorgungsmarkt“ sollte aus der Planzeichnung in die Planzeichenerklärung übertragen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Dorferneuerungsplanung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Dabei werden alle bislang unbebauten Grundstücke, die künftig bebaubar sein sollen berücksichtigt. Entsprechende Aussagen zur den Belangen der Umwelt und des Artenschutzes werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB in die Begründung aufgenommen (Umweltbericht).</p> <p>Z.Z. wird ein Gesamtkonzept für die Oberflächenentwässerung der Ortschaft Vörden erarbeitet. Dort werden die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufgezeigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.</p>
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück (27.1.2017)</p> <p>Die von hier betreuten Landesstraßen 76, 78 und 846 durchqueren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Vörden - Nordost“ innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: § 43 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.10.2014) zusammenhängend bebauten Ortslage. Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine Einwendungen erhoben. Mit den Hinweisen im Bebauungsplan bezüglich der von den Landesstraßen 76, 78 und 846 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschl. Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Clp (15.2.2017)</p> <p>Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg wird folgender Hinweis gegeben: Das Vorhaben befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (siehe Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung. 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 Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>7. Vodafone Kabel Deutschland (17.2.2017)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>8. WESTNETZ Regionalzentrum Os (31.1.2017)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.1.2017 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. Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen. Die Grundstücke der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation „Vörden-04“ und „Vörden-06“ sind im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Die v.g. Eintragungen sind im beiliegenden Bestandsplan kenntlich gemacht. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611, in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Transformatorstationen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>9. EWE Netz GmbH (25.1.2017)</p> <p>Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stations-stellplatzes. 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.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</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 IHK (3.3.2017)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möchte mit dem Planvorhaben einerseits Siedlungsbereiche, die noch nicht durch verbindliche Bebauungspläne überplant sind, planungsrechtlich absichern. Andererseits werden schon beplante Gebiete, neu überplant, um den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten Rechnung zu tragen. Im Zuge dessen werden Mischgebiete (MI) in allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt. Auch der Bereich des bereits vorhandenen Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² am Kreisverkehrsplatz Osabrücker Straße/ Lindenstraße" soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger / Lebensmittel-Discountmarkt neu überplant werden. Zudem sollen differenzierte Nutzungsregelungen für die WA- und MI-Gebiete festgesetzt werden. So ist vorgesehen in den Mi-Gebieten Vergnügungsstätten auszuschließen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Somit fehlt eine wichtige Grundlage, um das Vorhaben abschließend bewerten zu können. Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vierfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z.B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft ein Einzelhandelskonzept Planungssicherheit für Unternehmen und Investoren.</p>	<p>Für den bestehenden Nahversorgungsmarkt - mit der nach Baugenehmigung zulässigen Verkaufsflächen-größe von 1.000 m² - wird im Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 (3) BauNVO) hier mit der Zweckbestimmung: Nahversorgung festgesetzt, im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche: Nahversorgungsmarkt.</p> <p>Hier wird nur auf die bereits vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung abgestellt. Da die vorhandene Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt, ist hier planungsrechtlich von großflächigem Einzelhandel auszugehen, was hier nunmehr im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO/ oder eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO; im FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bzw. einer gemischten Baufläche gem. § 6 BauNVO erforderlich macht.</p> <p>Auf Grund der hier fehlenden gebietscharakteristischen Merkmale eines Kerngebietes (neben den Einzelhandelsbetrieben fehlen hier z.B. Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Wohnungen usw.) wird hier für den bestehenden Einzelhandelsstandort nunmehr eine Sonderbaufläche/ Nahversorgungsmarkt dargestellt.</p>

<p>Gleichwohl ist aus den tatsächlichen Gegebenheiten eine tendenzielle Bewertung des Vorhabens möglich. Der Verbrauchermarkt liegt in städtebaulich integrierter Lage im Ortskern Vörden. In der näheren Umgebung des Vorhabens (Luftlinie 200 m) sind ein Zweiradfachgeschäft, zwei Banken, ein Friseur, ein Modegeschäft sowie ein Blumenladen lokalisiert. Somit ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts innerhalb eines dann abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereichs liegen würde. Das Vorhaben wäre somit aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist jedoch ohne weitere Daten und Analysen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden das Vorhaben zunächst zurückzustellen und gemeinsam mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und der Oldenburgischen IHK ein Einzelhandelskonzept erarbeitet zu lassen. Im Zuge dieses Prozesses können das aktuelle und weitere, absehbare Vorhaben im gesamtgemeindlichen Kontext erörtert werden.</p> <p>Zum rechtsicheren Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten ist nach unserer Ansicht zudem ein „Vergnügungsstätten-Konzept“ notwendig. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", 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>Im Rahmen des oben angesprochenen Baugenehmigungsverfahrens ist eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, die die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Vörden bzw. Neuenkirchen aufgezeigt hat („Stellungnahme zur geplanten Veränderung des Coma Marktes in Neuenkirchen – Vörden“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg im September 2013).</p> <p>Nach dieser gutachterlichen Stellungnahme sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vörden sowie in Neuenkirchen nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist damit aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.</p> <p>Z.Z. sind in den Ortschaften Neuenkirchen oder Vörden keine weiteren Ansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen mit Bezug zum Einzelhandel, insbesondere keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe absehbar vorgesehen bzw. geplant.</p> <p>Die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden wird insofern die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes, wie nebenstehend angesprochen, ggf. erst im Zusammenhang mit dann konkreten Planungen bzw. Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben in Betracht ziehen.</p> <p>Z.Z. sieht die Gemeinde keine Veranlassung zur Aufstellung eines „Vergnügungsstätten-Konzept“.</p> <p>Grundsätzliche Regelungen bestehen auf der Grundlage des Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) bzw. des Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGLüSpG), (z.B. 100m Mindestabstände zwischen Spielhallen usw.).</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit der Thematik von Vergnügungsstätten in der Ortschaft Vörden auseinandergesetzt. Danach sollten die im Zuge der Osnabrücker Straße vorgesehene (geplanten) und auch so entstandene Nutzungsmischung, insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen erhalten und gesichert werden. Konzept der Gemeinde ist es, hier mit dem Bebauungsplan Nr. 61 Vergnügungsstätten im nahezu gesamten Bereich auf der Ostseite der Osnabrücker Straße auszuschließen.</p> <p>Wobei in Teilen der Mischgebiete an der „Osnabrücker Straße“ (z.B. im Bereich des BPL Nr. 10, oder im Bereich des BPL Nr. 11) sowie für den Bereich südlich des BPL Nr. 61 (Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, also auf Grund der nachbarlichen Prägung ebenfalls als Mischgebiet) kein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt worden ist und damit ebensolche an diesen Standorten zulässig wären.</p> <p>Insofern sind Vergnügungsstätten nicht gänzlich im Ortskernbereich der Ortschaft Vörden ausgeschlossen. Damit trägt die Gemeinde dem Umstand Rechnung, dass auch in der Ortschaft Vörden, wenn auch nur hinsichtlich der Standortwahl eingeschränkt, durchaus die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten angesiedelt werden können. Die in der Ortschaft Vörden festgesetzten Mischgebiete entsprechen damit der Plangebietscharakteristik von gemischten Nutzungen.</p> <p>Bzgl. dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im überwiegenden Teil entlang der Osnabrücker Straße im OT Vörden durch den Bebauungsplan Nr. 61 geht die Gemeinde nach dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz davon aus, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf die Umgebung auswirken können,</p>
--	--

	<p>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 und Haupteinkaufsstraße von Vörden vermieden werden. Deshalb werden hier (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61) Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p>
<p>21. Stellungnahme Anlieger (24.2.2017)</p> <p>Auf Seite 7 der Begründung wird als Ziel der Festsetzung „örtlicher Bauvorschriften“ festgelegt, „die Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden“. Hierbei wird im folgenden Text im Wesentlichen auf die Baudenkmale Bezug genommen. Da neben den Baudenkmalen einige andere Gebäude ortsbildprägenden Charakter haben müssten die für die Baudenkmale geltenden Einschränkungen meiner Meinung nach auf den gesamten Bereich an der Osnabrücker Straße (L78) erweitert werden. Darüber hinaus reichen meines Erachtens die Regelungen zu Dachgestaltung, Gebäudehöhe und Gestaltung der Dachlandschaft allein nicht aus, um ein Einfügen in das bestehende Orts- und Straßenbild zu gewährleisten. Hier müsste es auch Festlegungen in der Fassadengestaltung geben (möglicherweise Fenstergestaltung, Orientierung von Putz- oder Klinkerfassade an den unmittelbar angrenzenden Häusern usw.). Auch sollte gewährleistet werden, dass Neubauten die alte Bausubstanz nicht dominieren.</p>	<p>Die im B.Plan bislang enthaltenen Festsetzungen und ggf. die Aufnahme weiterer Festsetzungen zur Gestaltung bzw. örtliche Bauvorschriften werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung geprüft und nochmals eingehend in den Gremien beraten.</p>
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (14.2.2017) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt OL (22.2.2017) 6. Deutsche Telekom, Osnabrück (20.2.2017) 10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (27.2.17) 13. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (2.2.17) 14. Bischöfliches Generalvikariat (7.2.2017)</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:

11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL)
 15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück - Stadt u.Land
 16. Wasser- u. Bodenverband Stickeich
 17. Gemeindebrandmeister
 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta
 19. Handwerkskammer Oldenburg
 20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)

Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – (Januar/ Februar 2018)**1. Landkreis Vechta (5.2.2018)**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Raumordnung

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist zwingend in der Begründung darzulegen.

Städtebau

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Dorferneuerungsplanung dienen, welche die Gebäude-, Freiraum- und Grünstrukturen des Vördener Ortskerns aufzeigt und weiterentwickelt.

Umweltschützende Belange

Bei der Biotoperfassung und Bilanzierung des Eingriffs werden große Teile des Geltungsbereichs nicht bewertet. Größere unbebaute Flächen, die sich insbesondere in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs befinden, sind in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Der Verweis auf die erlassenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen reicht nicht aus. Außerdem ist zukünftig das Oberflächenwasser in der Form abzuleiten, dass es zu keiner Abflussverschärfung kommt.

Die Stellungnahme wird beachtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 entspricht voll und ganz den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2017). Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden und insbesondere sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die Dorferneuerungsplanung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden. Dabei wurden alle bislang unbebauten Grundstücke, die aber künftig bebaubar sein sollen, entsprechend berücksichtigt. Auf die Aussagen im Umweltbericht/ der Begründung wird verwiesen.

Für die Oberflächenentwässerung der Ortschaft Vörden wird ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dort werden die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufgezeigt.

7. Vodafone Kabel Deutschland (23.1.2018)

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.

Die Stellungnahme wird beachtet.

<p>9. EWE Netz GmbH (3.1.2018)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen 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.</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, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung Stationsstellplatzes.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 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/kommunen/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>
<p>10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (11.1.2018)</p> <p>Sehr geehrter Herr Hamm, gegen die Planungen hat der UHV 97 keine Bedenken. Sollte das Verbandsgewässer Astruper Bach oder dessen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Metern in irgendeiner Form überplant werden, ist der UHV 97 zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Ihr Unterhaltungsverband immer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>12. Oldenburgische IHK (12.2.2018)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möchte mit dem Planvorhaben einerseits Siedlungsbereiche, die noch nicht durch verbindliche Bebauungspläne überplant sind, planungsrechtlich absichern.</p>	

<p>Andererseits werden schon beplante Gebiete, neu überplant, um den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten Rechnung zu tragen. Im Zuge dessen werden Wischgebiete (MI) in allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt. Auch der Bereich des bereits vorhandenen Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² am Kreisverkehrsplatz Osnabrücker Straße / Lindenstraße soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Nahversorger/ Lebensmittel-Discountmarkt neu überplant werden. Zudem sollen differenzierte Nutzungsregelungen für die WA- und MI-Gebiete festgesetzt werden. So ist vorgesehen in den MI-Gebieten Vergnügungsstätten auszuschließen.</p> <p>Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung: Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Somit fehlt eine wichtige Grundlage, um das Vorhaben abschließend bewerten zu können.</p> <p>Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde.</p> <p>Aus den Planunterlagen geht hervor, dass im Jahr 2013 eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu dem Schluss kam, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vörden und Neuenkirchen nicht zu erwarten sind (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 5). In den letzten Jahren sind im Einzelhandel, vor allem durch die steigenden Marktanteile des Onlinehandels, dynamische Entwicklungsprozesse zu beobachten. Deshalb ist für uns fraglich, ob diese mittlerweile vier Jahre alte Analyse zur Bewertung des Vorhabens geeignet ist.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden deshalb weiterhin, das Vorhaben zunächst zurückzustellen und gemeinsam mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und der Oldenburgischen IHK ein Einzelhandelskonzept erarbeitet zu lassen. Im Zuge dieses Prozesses können das aktuelle und weitere, absehbare Vorhaben im gesamtgemeindlichen Kontext erörtert werden.</p> <p>Bei dem Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP. Solche sind nur zulässig, wenn alle Ziele des LROP (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Abstimmungsgebot) nachweislich erfüllt sind. Die Planunterlagen sind dementsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Für den bestehenden Nahversorgungsmarkt - mit der nach Baugenehmigung zulässigen Verkaufsflächen-größe von 1.000 m² - wird im Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 (3) BauNVO) hier mit der Zweckbestimmung: Nahversorgung festgesetzt, im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche: Nahversorgungsmarkt.</p> <p>Hier wird nur auf die bereits vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung abgestellt. Da die vorhandene Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt, ist hier planungsrechtlich von großflächigem Einzelhandel auszugehen, was hier nunmehr im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO/ oder eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO; im FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bzw. einer gemischten Baufläche gem. § 6 BauNVO erforderlich macht.</p> <p>Auf Grund der hier fehlenden gebietscharakteristischen Merkmale eines Kerngebietes (neben den Einzelhandelsbetrieben fehlen hier z.B. Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Wohnungen usw.) wird hier für den bestehenden Einzelhandelsstandort nunmehr eine Sonderbaufläche/ Nahversorgungsmarkt dargestellt.</p> <p>Im Rahmen des oben angesprochenen Baugenehmigungsverfahrens ist eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, die die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Vörden bzw. Neuenkirchen aufgezeigt hat („Stellungnahme zur geplanten Veränderung des Coma Marktes in Neuenkirchen – Vörden“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg im September 2013).</p> <p>Nach dieser gutachterlichen Stellungnahme sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vörden sowie in Neuenkirchen nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist damit aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.</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>20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) (30.1.18)</p> <p>die Unterlagen zu o.g. Bauvorhaben wurden geprüft. Die unmittelbar angrenzende L78 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes. Diese ist von der Bauleitplanung aber nicht betroffen, da keine Änderungen im geplanten Straßenverlauf bzw. Ausbauzustand des Straßenkörpers zu erkennen sind. Aus diesem Grunde ergeben sich seitens der Bundeswehr keine Forderungen oder Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen/Bedenken geäußert:</p> <p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (24.1.2018)</p> <p>5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (1.2.2018)</p> <p>6. Deutsche Telekom, Osnabrück (2.2.2018)</p> <p>8. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (5.2.18)</p> <p>13. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (15.1.18)</p>	<p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p>
<p>Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die keine Stellungnahme abgegeben haben:</p>	
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück</p> <p>4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg</p> <p>11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL)</p> <p>14. Bischöfliches Generalvikariat</p> <p>15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück - Stadt und Land</p> <p>16. Wasser- u. Bodenverband Stickleich</p> <p>17. Gemeindebrandmeister</p> <p>18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta</p> <p>19. Handwerkskammer Oldenburg</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.

Planungsalternativen liegen hier nicht vor, da durch den Bebauungsplanes Nr. 61 die Bauleitplanung der Gemeinde im Ortskern Vördens der tatsächlich vorhandenen Bestandsituation angepasst wird.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen sind seitens der Gemeinde abgewogen worden und entsprechend in der Planung berücksichtigt worden.

4 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2018-06-26

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 61 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 26.06.2018 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den