

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Vechta (15.8.2019)</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u> Für Örtliche Bauvorschriften ist gemäß § 84 NBauO ein gestalterisches Konzept als wesentliche Anforderung und Grundlage zu entwickeln. Damit sollten gestalterische und sonstige Anforderungen wie zum Beispiel die Dachform und Werbeanlagen nachvollziehbar begründet werden.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen geprüft werden. Der Hinweis Nr. 4 zum Artenschutz sollte nach Satz 2 wie folgt zu ergänzt/ geändert werden: „Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Besonderes Augenmerk wird hier auf die zentrale Ortskernsituation der Ortschaft Neuenkirchen (Ortsbild) gerichtet, da hier für Besucher und Einwohner der „erste Eindruck“, bezogen auf die ganze Ortschaft, geprägt wird. Deshalb sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechende örtliche Bauvorschriften entwickelt worden, die der besonderen Bedeutung des Plangebietes im zentralen Ortskern insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend Rechnung tragen sollen. Dazu sollen insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten und zu ggf. möglichen Werbeanlagen) getroffen werden. Die vorhandene Baugestaltung in der Nachbarschaft der Baudenkmale wird dabei entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Örtlichen Bauvorschriften bilden den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des hier vorhandenen Ortsbildes und sollen Disharmonien in der Gestaltung verhindern. Neubauten sollen sich nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften in das bestehende Orts- und Straßenbild einfügen und die hier bestehende Gestaltung des Ortskernbereiches aufgreifen und fortsetzen.</p> <p>Wesentlich für das Ortsbild sind hier die vorhandenen Nutzungen und die bestehenden Gebäudehöhen (die über textliche Festsetzungen geregelt werden) und die Gestaltung der Dachlandschaft, die augenscheinlich das Erscheinungsbild des Ortsbildes prägen. Insofern werden hier - gemäß der Bestandssituation - geneigte Dächer festgesetzt, wobei hier der weiteren individuellen Ausgestaltung sehr viel Spielraum eingeräumt wird. Es werden Dachneigungen abhängig von der jeweiligen Traufhöhe festgesetzt, Nebengebäude und Garagen in bestimmten Größenordnungen können sogar in Flachdachbauweise erstellt werden.</p> <p>Die Regelungen zu den Werbeanlagen sollen eine übermäßige „Werbeflut“ im Straßenraum verhindern. Damit werden hier gerade die erforderlichen Mindestansprüche an die Gestaltung des Ortsbildes festgeschrieben, um den hier vorhandenen Siedlungscharakter im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch künftig zu bewahren.</p> <p>Der Hinweis Nr. 4 zum Artenschutz im Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet bzw. ersetzt.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung." Für die Gehölzanzpflanzungen ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu verwenden.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Baugebiet grenzt an den Krebsbach, ein Gewässer II. Ordnung, Nr. 1.7.3.3, des Unterhaltungsverbandes UHV 97 an. Nach der Verbandssatzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. nicht zulässig. Bei einem geringeren Abstand ist dies mit dem Unterhaltungsverband zu vereinbaren, um die Unterhaltung des Gewässers sicherzustellen.</p> <p><u>Planentwurf</u> Auf den Hinweis Nr. 1 b) kann verzichtet werden, da er beliebig ist und keine Auswirkungen auf Bauvorhaben hat.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Erschließungsmaßnahmen wird der Vorhabenträger ggf. eine entsprechende Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband UHV 97 bzgl. der künftigen Unterhaltung des Gewässers/ Krebsbach durchführen. Der Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (Herr Lucks) hat mit Schreiben vom 20.8.2019 zu der Bebauungsplanänderung Stellung genommen und dort keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Der Hinweis Nr. 1b), „dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und dass Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden sind“, wird aus dem Bebauungsplan entfernt.</p>
<p>2. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg (22.7.2019)</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: Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weisen wir darauf hin, dass sich im Bereich des Vorhabens eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird. (s. Übersichtskarte) Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. 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 TOB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehend angesprochene Landesmessstelle befindet sich 840m südlich des Änderungsbereiches. Beeinträchtigungen durch diese Bauleitplanung sind für diese Messstelle nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>3. Deutsche Telekom, Osnabrück (13.8.2019)</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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	Die Stellungnahme wird beachtet.
<p>4. Vodafone Kabel Deutschland (13.8.2019)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.7.2019. 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>5. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (13.8.2019)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.7.2019 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. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der innogy Netze Deutschland GmbH in Bramsche in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. 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>6. EWE Netz GmbH (17.7.2019)</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</p>	Die Stellungnahme wird beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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 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.</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>7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (13.8.2019)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verzeichnet eine anhaltend positive Orts- und Bevölkerungsentwicklung. Deshalb sollen in zentrumsnaher Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines entsprechenden Wohnungsangebotes in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Hierzu wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (15.8.2019)</p> <p>aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide und dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der vereinzelt durch irreguläre Auslaugung bedingt Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsgebiet nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 6 km vom Planungsgebiet entfernt.</p> <p>Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 1 10/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeq.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Änderungsbereiches beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>9. Freiwillige Feuerwehr Neuenkirchen i.O. (24.7.2019)</p> <p>Es gibt seitens der Feuerwehr Einwände.</p> <p>„Für das Wasserwerk Holdorf sind aktuell die zur Verfügung stehenden Fördermengen begrenzt worden mit der Folge, dass für die Erschließungen im Einzugsgebiet des Wasserwerks Holdorf gegebenenfalls Einschränkungen, bezogen auf Menge und Druck, erwartet werden. Wasserintensive Betriebe in Gewerbegebieten und größere Bebauungsgebiete sind auch im Hinblick auf die Löschwasserversorgung seitens des OOWV auf ihre Versorgungsmöglichkeit zu prüfen.</p> <p>Im Hinblick ggf. den der Gemeinde 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.“</p> <p>Aus diesem Gründen empfehlen wir ihnen 1 Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von ca. 1200 Liter pro Minute an der Ecke Am Krebsbach / Johanniterstraße zu installieren.</p>	<p>Grundsätzlich ist hier anzuführen, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für den bereits planungsrechtlich gesicherten und auch schon bebauten Siedlungsbereich (rd. 0,38 ha allgemeines Wohngebiet) die Bebauungsmöglichkeiten geändert werden.</p> <p>Für die hier vorgesehene Realisierung von Mehrfamilienhäusern wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Änderungsbereich die maximale Gebäudehöhe von ursprünglich 9,5m auf 11,0m heraufgesetzt, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen/ pro Wohngebäude von 2 auf 8 erhöht und der überbaubare Bereich - zum „Strietweg“ hin - geringfügig erweitert. Ansonsten werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung von 2006 (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anpflanzflächen und Gewässer/ Krebsbach) im Änderungsbereich beibehalten.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass für den bestehenden Siedlungsbereich bereits die erforderliche Löschwasserversorgung sichergestellt sein sollte.</p> <p>Wenn nunmehr auf Grund von geänderten Rahmenbedingungen der Wasserversorgung eine Ergänzung der Löschwasserversorgung erforderlich ist, ist dies außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem OOWV und dem Gemeindebrandmeister zu prüfen und dann ggf. entsprechende Maßnahmen einzuleiten.</p>
<p>10. Oldenburgisch – Ostfriesischer Wasserverband OOWV (13.8.2019)</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungstellen — überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Änderungsbereiches entsprechend beachtet.</p> <p>Entsprechende Aussagen und Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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.</p> <p>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. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>11. Einwenderin 1 (11.8.2019)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den o.g. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 erhebe ich hiermit fristgerecht folgende Einwendungen:</p> <p>Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans ist abwägungsfehlerhaft und damit rechtswidrig. Die vorgesehene Planung auf dem Grundstück Faber, die massiv in die städtebauliche Situation der Johanniterstraße eingreift, setzt zwingend die Offenlegung und Klärung folgender Fragen voraus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie viele Wohneinheiten sollen auf dem Grundstück Faber entstehen? 2. Wie viele Stellplätze sollen auf dem Grundstück Faber entstehen? 3. Warum und mit welchem Recht werden Baugrenzen verschoben? 4. Warum und mit welchem Recht werden Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (Freihaltung von Rettungswegen etc.) außer Acht gelassen? 5. Warum und mit welchem Recht werden Wasserrecht und Naturschutz dem Bauvorhaben geopfert? (vgl. Baugrenze ohne ausreichenden Abstand zum Krebsbach!) <p>Als unmittelbare Grundstücksnachbarin habe ich meine Einwendungen gegen die vorhabenbezogene Planänderung bereits 2017 und 2018 vorgetragen. Dazu habe ich bis heute keine Antwort erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden für den bereits planungsrechtlich gesicherten und auch schon bebauten Siedlungsbereich (rd. 0,38 ha allgemeines Wohngebiet) die Bebauungsmöglichkeiten geändert werden. Für die hier vorgesehene Realisierung von Mehrfamilienhäusern wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Änderungsbereich die maximale Gebäudehöhe von ursprünglich 9,5m auf 11,0m heraufgesetzt, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen/ pro Wohngebäude von 2 auf 8 erhöht und der überbaubare Bereich - zum „Strietweg“ hin - geringfügig erweitert. Ansonsten werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung von 2006 (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anpflanzflächen und Gewässer/ Krebsbach) im Änderungsbereich beibehalten.</p> <p>Zu 1.: Gegenüber der Ursprungsplanung (2 WE) sollen nunmehr 8 WE (Wohneinheiten) pro Wohngebäude zugelassen werden. Die tatsächliche Anzahl der Wohngebäude/ WE. ergibt sich dann aus dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (hier: „Anzeigeverfahren“ gemäß § 62 NBauO), unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sollte auch weiterhin keine Auseinandersetzung mit diesen Fragen erfolgen, werde ich gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel einlegen.</p> <p>Im Einzelnen: Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 vom 12.07.2019 betrifft die beiden jeweils mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Johanniterstr. 1 (ehemals Faber) und Johanniterstr. 3 (Wessel). Anlass für die Planänderung ist ein Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern auf dem Faber-Grundstück durch einen Investor. Als unmittelbare Grundstücksnachbarin begrüße ich grundsätzlich Bauaktivitäten auf dem Grundstück Johanniterstr. 1, da das seit längerem unbewohnte Wohnhaus und die Außenanlagen zunehmend verwahrlosen.</p> <p>Die Verschiebung der Baugrenze und Ermöglichung einer Bebauung des Faber-Grundstücks mit bis zu 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten ist aus meiner Sicht jedoch städtebaulich unverantwortlich und stellt zugleich eine erhebliche Verletzung meiner Nachbarrechte dar. Bereits 2017 wurde eine Bebauung des Faber-Grundstücks mit insgesamt 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen - insgesamt 24 Wohnungen — diskutiert (siehe Anlage). Meine dazu mit Schreiben vom 04.01.2018 vorgetragenen Einwendungen wurden bislang noch nicht beantwortet. Sie gelten im Wesentlichen auch weiterhin. Die aktuellen Planungen für das Grundstück Johanniterstraße 1 sind mir nicht bekannt. Sie werden auch hinsichtlich der Ausmaße in der vorliegenden Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans nicht näher beschrieben.</p> <p>Die beabsichtigte Bebauung erfordert jedoch offenkundig</p> <ul style="list-style-type: none"> ● die Aufstockung der Firsthöhe von 9,50m auf 11,00m, ● die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen von 2 auf max. 8 pro Wohngebäude <u>und</u> ● die Erweiterung des bebaubaren Bereiches auf dem Grundstück Johanniterstraße 1 durch eine Verschiebung der Baugrenze zum Strietweg hin. <p>Die Baugrenze wird damit erheblich zu Lasten des Naturschutzes und des Gewässerschutzes verschoben. In der gesamten Länge (ca. 70 m!) soll der 3 m breite Abstand entlang der Anpflanzfläche ersatzlos wegfallen und die Bebauung unmittelbar bis an die bewaldete Fläche näher zum Krebsbach hin zulässig sein.</p>	<p>Geplant sind hier 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen, also insgesamt 24 Wohnungen.</p> <p>Zu 2.: Nach den Richtzahlen für den Einstellbedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.d.F. v. 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) sind in Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung nachzuweisen. Die tatsächliche Anzahl der Einstellplätze ergibt sich dann aus dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (hier: „Anzeigeverfahren“ gemäß § 62 NBauO), unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Hier also 24 bis 36 Stellplätze.</p> <p>Zu 3.: Die Erweiterung der Baugrenzen soll eine flexible Ausnutzung des Baugrundstückes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern gewährleisten. Dabei ist festzuhalten, dass die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 eingehalten wird und hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 (Obergrenzen wären hier 1,2) sogar unterschritten wird. Die Festsetzungen (GRZ/ GFZ) entsprechen den Festsetzungen der Ursprungsplanung und werden in dieser 3. Änderung nicht verändert!</p> <p>Zu 4.: Ein außer Achtlassen der Abstandsvorschriften der NBauO kann aus den hier getroffenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden. Die Einhaltung der Abstandsvorschriften bleibt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (hier: „Anzeigeverfahren“ gemäß § 62 NBauO) vorbehalten. Auch die in der 3. Änderung festgesetzte Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich 9,5m auf nunmehr 11,0m stellt hier kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.</p> <p>Die Beachtung des Rücksichtnahmegebots soll gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zuzuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen, wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen des Bauherrn und des Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind. Dabei reichen bloße Lästigkeiten für einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht aus. Erforderlich ist vielmehr eine qualifizierte Störung im Sinne einer Unzumutbarkeit. Ein derartig qualifizierter Verstoß ist hier - durch eine Gebäudeerhöhung von 1,5m - nicht feststellbar. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Beeinträchtigung (z.B. Verschattung) des eigenen Grundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.</p> <p>Zu 5.: Die Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw. ist (in den Abmessungen) unverändert aus der Ursprungsplanung (dort allerdings nur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.) übernommen worden, insofern lässt sich hier keine weitergehende Beeinträchtigung dieser Anpflanzfestsetzung erkennen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Selbst unter großzügiger Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen sind die beabsichtigte Grundstücks-Drei-Teilung des Faber-Grundstücks und die Zulassung einer Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 Wohnungen baurechtswidrig. Der entstehende Zu- und Abgangsverkehr in der bisher verkehrsberuhigten Johanniterstraße gefährdet die Anwohner, darunter insbesondere die Schutzbedürftigen der angrenzenden sozialen Einrichtungen in unverantwortbarer Weise. Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat dies jedenfalls nichts zu tun.</p> <p>Vor der endgültigen Beschlussfassung muss das konkrete Bauvorhaben offengelegt und im Rahmen vorliegenden Planänderung hinsichtlich der Auswirkungen betrachtet und abgewogen werden. Die Änderung ist geordnet aus dem geltenden Bebauungsplan zu entwickeln. In der Begründung zum derzeit (noch) geltenden BPlan Nr. 40 wird ausgeführt: „Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Siedlungsbereich zu verzichten. Die dargestellten überbaubaren Flächen gewähren den Bauherren einen größtmöglichen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m bis 5,00 m festgesetzt. Hierdurch ist eine optimale Nutzung des Baugrundstückes und eine großzügige Freiraumnutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen möglich. Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass vor den geplanten Garagen eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Länge vorgesehen wird, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche durch hineinragenden ruhenden Verkehr vor der Garageneinfahrt zu vermeiden. - In der vorliegenden Begründung zur 3. Änderung werden solche Gesichtspunkte bislang vollkommen außer Acht gelassen.</p>	<p>Auch die Ausweitung des überbaubaren Bereiches, bis an diese Anpflanz-Fläche heran, lässt keine weiteren Beeinträchtigungen erwarten, da schon im Ursprungsplan auf den nicht überbaubaren Flächen durchaus bauliche Anlagen/ Nebenanlagen oder Stellplätze in diesem Bereich möglich gewesen waren.</p> <p>Bzgl. den Belangen des Gewässers/ Krebsbaches ist der zuständige Unterhaltungsverband am Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Der Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (Herr Lucks) hat mit Schreiben vom 20.8.2019 zu der Bebauungsplanänderung Stellung genommen und dort keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Auf Grund dessen und auf Grund der Tatsache, dass die Festsetzung des Gewässers und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Anpflanzfläche und Verkehrsfläche/ Strietweg) gegenüber der Ursprungsplanung unverändert in diese 3. Änderung übernommen worden sind, ist davon auszugehen, dass das Gewässer durch diese 3. Änderung nicht weitergehend beeinträchtigt werden wird.</p> <p>Zur Verkehrsproblematik: Ausgehend von der Ursprungsplan, dort wären im Bereich des nebenstehend angesprochenen Grundstücks (mit rd. 2.700m² Fläche) ohne weiteres 4 Einfamilienhäuser mit je 2 WE möglich, also insgesamt 8 WE mit dann 8 bis 16 anzunehmenden PKW. Die nunmehr ins Auge gefasste Planung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit je 8 WE lässt, nach den Richtzahlen für den Einstellbedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.d.F. v. 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), jetzt 24 bis 36 PKWs erwarten. Das entspräche rein rechnerisch zwar mehr als einer Verdopplung, allerdings ist davon auszugehen, dass der damit zusammenhängende Verkehr nahezu ausschließlich in nordwestliche Richtung, also in Richtung „Vördener Straße“ K 276 abfließen wird und die Johanniterstraße insofern kaum durch entsprechende Mehrverkehre berührt werden würde. Dazu ist hier anzuführen, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrs sich nicht als rücksichtslos gegenüber den Nachbarn erweist. Es ist durch die geplanten Mehrfamilienhäuser mit einer Zusatzbelastung von ca. 60- 100 Kfz-Fahrten zu rechnen. Dieses Ausmaß an zusätzlichem Verkehr ist auch angesichts des in der Johanniterstraße prognostizierten Verkehrs von 400 Fahrzeugen/Tag nicht unzumutbar (Verkehrskonzept Neuenkirchen-Vörden, IPW 2013), (vgl. OVG Nds., Beschluss vom 18. Mai 2005 - 1 MN 52/05 -, juris, Rn. 44).</p> <p>Die in der o.g. Rechtsprechung vom Verwaltungsgericht zitierten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bestätigen diese Einschätzung mittelbar. Zwar enthalten diese Richtlinien nur Vorgaben für den Ausbauzustand von Stadtstraßen, der u.a. auch von der Verkehrsbelastung während der Spitzenstunden abhängt. Die Empfehlungen in der RAST 06 zu bestimmten Ausbaustandards (Wohnstraßen bei bis 400 Kfz./Spitzenstunde (bzw. bis zu 4.000 Kfz/tag) und Sammelstraßen bei bis zu 800 Kfz./Spitzenstunde (bedeutet bis zu 8.000 Kfz/tag), a.a.O., S. 39 - 45) vermitteln jedoch einen Eindruck davon, welche Verkehrsbelastungen in Wohnquartieren üblich und daher grundsätzlich hinzunehmen sind. Die Johanniterstraße ist danach als Wohnstraße einzustufen, die K 276 mindestens als Sammelstraße.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Mehrfamilienhäuser hier wohl grundsätzlich hinnehmbar ist. Vor dem Hintergrund sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch die zusätzlichen, verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Rat der Gemeinde ist verpflichtet, die konkreten Auswirkungen des Investorenprojektes auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Planung vor diesem Hintergrund zu begründen. Auch mit der Zielsetzung einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung sind zulässiges Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und die erheblichen Abweichungen von der aktuellen Ursprungsplanung zu bewerten und abzuwägen. Dazu liegt bisher nichts vor. Ich erwarte dazu eine entsprechende Stellungnahme.</p> <p>Mit der Anpassung der Baugrenze auf dem Faber-Grundstück wird in erster Linie der Wert des Grundstückes für den Eigentümer/ Investor gesteigert. Dieses private Interesse rechtfertigt aber weder aus bauplanerischer noch aus städtebaulicher Sicht die beabsichtigte Bebauungsplanänderung mit den dargestellten Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen für das Verkehrsgeschehen und auch für angrenzende Grundstücke.</p> <p>Sollte es beim bisherigen Abwägungsdefizit bleiben, behalte ich mir rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Bebauungsplan/ die 3. Änderung ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Entgegen der Annahme der EinwanderheberIn, der Bebauungsplan sei nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich bzw. deshalb abwägungsfehlerhaft, weil sich der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden bei seiner Aufstellung allein von den Ansiedlungswünschen des Vorhabenträgers habe leiten lassen, ist der Bebauungsplan nicht unter bedenkenloser Übernahme der Wünsche des Vorhabenträgers und nicht unter Aufgabe eigener planerischer Überlegungen aufgestellt worden.</p> <p>Die Gemeinde darf einen bestimmten (privaten) Bauwunsch zum Anlass nehmen, ein diesem günstiges Städtebaurecht planerisch zu schaffen (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 28.10.2004 - 1 KN 119/03 -BauR 2005, 434). Dass eine Bauleitplanung erst aus Anlass der Förderung eines konkreten Bauvorhabens erfolgt, ist für sich genommen noch kein Umstand, der generelle Schlüsse auf die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung zulässt (VGH Mannheim, Urteil vom 27.07.2001 - 5 S 2534/99 - NVwZ-RR 2002, 630 = BRS 64 Nr. 3 = BauR 2002, 897). Öffentliche Belange können auch durch einen privaten Investor "angeschoben", d.h. durch dessen Bauwünsche begründet werden (Nds. OVG, Beschluss vom 11.07.2003 - 1 MN 165/03 - BRS 66 Nr. 26 = NordÖR 2003, 452). Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000 - 7a D 60/99 - NVwZ-RR 2001, 635 = BRS 63 Nr. 34 = BauR 2001, 1054). So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraums der Gemeinde, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum in der nach Maßgabe der gesetzlichen Bindungen, insbesondere des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, letztlich von der Gemeinde selbst zu verantwortenden Weise sinnvoll städtebaulich zu ordnen (OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000 - 7a D 60/99 - a. a. 0.).</p> <p>Das ist hier der Fall. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen hier in der zentralen Ortslage verdichtete Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Hier ist auf die Ausführungen in der Begründung zur demographischen Entwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (NLG u.a.) und das „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Vechta 2016“ verwiesen, die das dringende Erfordernis belegen, in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein entsprechendes Wohnungsangebot (auch in Mehrfamilienhäusern) zur Verfügung zu stellen bzw. das vorhandene Angebot zu erweitern. Der deutliche Mehrbedarf an Wohnraum und der anhaltende Trend zu mehr Ein-Personenhaushalten (in Mehrfamilienhäusern) bis 2035 wird nochmals deutlich hervorgehoben in der aktuellen Studie zur Bevölkerungsentwicklung und zum Bedarf an Wohnungen vom Pestel-Institut, Hannover im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau (DGfM).</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Gemeinde strebt dabei für Mehrfamilienhäuser Standorte an, die in Zuordnung zum Orstzentrum Neuenkirchen und damit in unmittelbarer (fußläufiger) Nähe zu den Daseins- und Versorgungseinrichtungen des Ortskerns liegen, um hier insbesondere auch den Individualverkehr zu minimieren und den Ortsken zu beleben und damit insgesamt (noch) attraktiver zu machen. Desweiteren können die hier bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Versorgungsanlagen) entsprechend genutzt bzw. Erweitert werden.</p> <p>Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass die Planung öffentlichen Belangen Rechnung trägt; sie dient u.a. den in § 1 (6) Nr. 2 BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...). Die von der Gemeinde aufgeführten Planungsziele sind somit beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich auch nicht in einer Weise den Nutzungsvorstellungen des Vorhabenträgers unterworfen, dass dies als eine unzulässige Vorabbindung zu qualifizieren wäre, die mit dem Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar wäre. Das Bebauungsplanverfahren gilt im Allgemeinen nicht einem bestimmten Vorhaben (BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1/86 - BRS 47 Nr. 3 = NVwZ 1988, 351 = Buchholz 406.11 § 1 BBauG Nr. 29). Ist der künftige Investor indes bereits bekannt, so kann es aus der Sicht der planenden Gemeinde zweckmäßig sein, den Bebauungsplan nicht auf die Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB zu beschränken, sondern detaillierte Festsetzungen zu treffen, wie hier die Festsetzung der überbaubaren Bereiche und der maximalen Gebäudehöhen. Solche Festsetzungen ohne genauere Kenntnis der Bau- und Nutzungsabsichten des künftigen Investors zu treffen, wäre in der Regel jedoch wenig sinnvoll, weil sich bei der Projektplanung die Notwendigkeit von Befreiungen oder der Änderung detaillierter Festsetzungen des Plans ergeben könnte. Deshalb ist es nicht schon von sich aus abwägungsfehlerhaft, einen Bebauungsplanentwurf mit detaillierten Festsetzungen zugeschnitten auf die Wünsche des künftigen Investors in das Aufstellungsverfahren zu bringen. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1.86 - NVwZ 1988, 351).</p> <p>Der Bebauungsplan leidet insofern auch nicht an einem Abwägungsmangel, der zu seiner Unwirksamkeit führt. Das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat oder in sie Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten oder öffentlichen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen ist, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot allerdings genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (OVG Magdeburg, Urteil vom 24.05.2005 - 2 K 328/00 - zitiert nach juris).</p> <p>Im vorliegenden Fall hat eine entsprechende Abwägung stattgefunden. Die Gemeinde hat die Belange in ihre Abwägung eingestellt, die sie nach Lage der Dinge einstellen musste.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sie hat insbesondere die Belange der vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung gesehen und in ihre Abwägung einbezogen, so werden hier Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert; die Erweiterung der überbaubaren Bereiche erfolgt in Richtung Krebsbach/ Strieweg. Allerdings wiegt hier das Erfordernis in zentrumsnaher Lage die dringend benötigte wohnbauliche Verdichtung (durch Mehrfamilienwohnhäuser) zu ermöglichen, schwerer als die Beibehaltung von aufgelockerten wenig verdichteten, „dörflichen“ Siedlungsstrukturen.</p> <p>Dabei wird gleichzeitig berücksichtigt, dass mit dieser Nutzungsintensivierung auch der Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Rechnung trägt, die „Innenentwicklung“ einer „Außenentwicklung“ vorzuziehen.</p>
<p>Noch 11. EinwenderIn 1 (4.1.2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstückes Johanniterstr. 3 nehme ich zur beabsichtigten Änderung wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung ist unzulässig und rechtswidrig. Sie weicht in wesentlichen Punkten in untragbarer Weise von den Festsetzungen und Zielsetzungen der Ursprungsplanung von 2006 ab. Die von mir mit Bezug 2 bereits frühzeitig geäußerten Bedenken und Hinweise wurden nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Keine Rücksichtnahme auf vorhandene Bebauung.</u> Anstelle der bisher im Allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise zulässigen max. 2 Wohnungen pro Grundstück sind nunmehr für die neue Bebauung Häuser mit bis zu 6 Wohnungen festgesetzt. Die Firsthöhe darf statt bisher 8,5 bzw. 9,5m nunmehr 11m betragen. Grund für diese Festlegung und Anlass für die Planänderung sind entsprechende Planungen potentieller Investoren. Anstelle der bisherigen Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.</p> <p>Für die beiden bereits bebauten Grundstücke Johanniterstraße 1 und 3 wird darüber hinaus ein WA 1 - Gebiet festgesetzt, in dem u.a. nunmehr Einzelhäuser mit bis zu 8 Wohnungen zugelassen werden sollen. Die vorliegende Konzeptplanung des Investors für das Grundstück Johanniterstraße 1 sieht sogar eine Aufteilung des Grundstückes in 3 Grundstücke mit geradezu abenteuerlichen Zuschnitten vor. Auf jedem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohnungen ausgeplant. Dies sind insgesamt 24 Wohnungen Dieser Planung habe ich mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 an den Investor ausdrücklich widersprochen. Ein Nebenabdruck liegt Ihnen vor.</p> <p>Die Anpassung der Bauleitplanung an ein solches Vorhaben ist willkürlich und daher rechtswidrig. Sie nimmt keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Johanniterstraße und den Bungalow auf dem Nachbargrundstück. Der Gebietscharakter mit lockerer Bebauung wird im Ursprungsplan von 2006 ausdrücklich geschützt. Es handelt sich bei der Festsetzung des WA 1 - Gebietes nicht um eine städtebaulich erklärbare Nachverdichtung, sondern schlicht um eine willkürliche Regelung zur</p>	<p>Die Maßnahmen zur baulichen Verdichtung im Ortskern Neuenkirchen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden entsprechend den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landesraumordnungsprogramms (LROP Nds. 2017, L 2.1).</p> <p>Danach soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.</p> <p>Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</p> <p>Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.</p> <p>Den o.g. raumordnerischen Zielen folgend und insbesondere vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden positiven Orts- und Bevölkerungsentwicklung von Neuenkirchen strebt die Gemeinde an, in zentrumsnaher Lage entsprechende Bauprojekte (geplant sind vor allem Mehrfamilienwohnhäuser und verdichtete Wohnformen/ Reihen- und Doppelhäuser) zu realisieren.</p> <p>Die positive Ortsentwicklung geht dabei vor allem auf die, auch absehbar noch, stetig steigende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zurück. Nach Berechnungen der NLG zu der demographischen Entwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden (2015) ist in den nächsten 13 bis 15 Jahren (bis 2030) noch ein durchaus realistischer Zuwachs um ca. 2.500 Personen, von 8.474 (30.6.2017) auf ca. 10.600 Einwohner in der Gemeinde zu erwarten, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 30%. Dieses Bevölkerungswachstum ist zum einen durch die weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle, im Gegensatz zum Landes-/ Bundestrend) und zum anderen insbesondere durch die starken Wanderungsgewinne (mehr Zu- als Fortzüge auf Grund des „Niedersachsenparks“ als Arbeitsplatzstandort) zu erklären.</p> <p>Nach dem „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Vechta 2016“ kann bezüglich der Zukunftsaussichten für den gesamten Landkreis Vechta festgestellt werden, dass nach allen bekannten Veröffentlichungen der</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung (Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>besseren Vermarktung des zum Verkauf stehenden Grundstücks Johanniterstr. 1 ohne Rücksicht auf den Charakter der beiden Grundstücke mit Einfamilienhäusern und großem Garten.</p> <p>Städtebauliche Gründe für eine solche großzügige Einzelfallregelung sind nicht ersichtlich. Vielmehr verbietet gerade die Lage im neuralgischen Kreuzungsbereich Vördener Str./ Johanniterstraße eine Zupflasterung mit Wohnungen mit dem damit verbundenen Verkehrsgeschehen.</p>	<p>Wachstumstrend anhalten wird. Der PrognosZukunftsatlas bescheinigt dem Landkreis eine hohe Zukunftsdynamik. Diese Entwicklung ist durch eine äußerst positive Bevölkerungsprognose mit steigenden Zahlen gekennzeichnet. Bedingt durch den Bevölkerungszuwachs wird auch die Anzahl der Haushalte zunehmen, wobei die Zunahme in dem Segment der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Fünf-Personen-Haushalte stattfindet. Der Bedarf an kleineren Wohnungen wird daher in allem Kommunen steigen und damit der Bedarf an Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Für 2030 können, ausgehend vom Wohnungsbestand 2014, 12.942 zusätzliche Wohnungen prognostiziert werden. Rechnet man die Wohnungsabgänge in diesem Zeitraum hinzu, so wird für den Landkreis Vechta gegenüber dem Bestand 2009 ein Neubaubedarf 2030 in Höhe von 27,5 % prognostiziert. Absolut bedeutet dies, dass für rd. 11.665 Wohnungen Bauland benötigt wird.</p> <p>Nicht zur Verfügung stehendes Bauland führt zu einem dazu, dass auf Nachbarregionen ausgewichen wird. Die Knappheit des Baulandes führt zunächst auch zu einer erheblichen Steigerung der Baulandpreise.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es geboten ein entsprechendes Wohnungsangebot, sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern, als auch in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Dazu ist neben der Ausweisung von neuen Baugebieten auch eine Mobilisierung (u.a. Förderung von Baulückenbebauungen) und Intensivierung (u.a. Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern) der Nutzungen in bereits vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in den zentralen Ortslagen, erforderlich.</p> <p>Die „Intensivierung“ der vorhandenen Siedlungsbereiche entspricht dabei auch der Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die „Innenentwicklung“ einer „Außenentwicklung“ vorzuziehen.</p> <p>Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 auf.</p> <p>Bzgl. den nebenstehend geäußerten Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Baugebietscharakters und den Bebauungs- bzw. Baugestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet ist hier anzuführen, dass die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine zeitnahe Realisierung und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes gewährleisten will.</p> <p>Grundsätzlich anzuführen ist hier, dass ein Bebauungsplan mit Rücksicht auf seine städtebauliche Ordnungsfunktion für ein Plangebiet zunächst öffentlichen Interessen dient.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes hat kraft Bundesrechts nachbarschützende Wirkung.</p> <p>Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird im vorliegenden Fall auch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Ob darüber hinaus einer Festsetzung nachbarschützender Charakter zukommt, muss im Einzelfall für die jeweilige Ausweisung ermittelt werden (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 17.1.2002, a.a.O. S. 455 m.w.N.).</p> <p>Nach der ständigen Rechtsprechung eröffnen Ausweisungen über das Maß der baulichen Nutzung, um die es hier ja wohl geht, grundsätzlich keine nachbarlichen Abwehrrechte (vgl. z.B. OVG Hamburg, Beschl. v. 22.5.2007, 2 Bs 101/07; Urt. v. 17.1.2002, a.a.O., S. 455).</p> <p>Auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung scheidet in der Regel aus, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Verkehrsrechtliche Erschließung</u> Mehr Mehrfamilienhäuser im neuen Baugebiet erfordern m.E. eine weitere Zufahrt zum Wohngebiet (etwa über die Vördener Str. in Höhe des Lidl). Die ausschließliche Erschließung über die Rudolf-Faber-Str. halte ich angesichts des regen Fußgängerverkehrs von den Wohngruppen zur Heimstatt Clemens-August für kritisch.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Die Gefahr durch Hochwasser ist im Bereich „Strietweg“ und „Am Krebsbach“ erheblich. Zuletzt zeigte sich dies im Juli 2014. Der Durchlass des Krebsbaches unter der Abzweigung „Am Krebsbach“ war nicht in der Lage die Wassermassen durchzuleiten. Mein gesamter Garten und weite Bereiche der Johanniterstraße wurden daher kniehoch überflutet. Das bisher geplante Regenwasserrückhaltebecken (RRB) hätte diese Situation entlasten können. Das neue RRB im Bereich Escher kann hier, solange die Engstelle besteht, keine Entlastung bringen. Angesicht der vorgesehenen verdichtenden Bebauung und zunehmender Starkregenereignisse ist ein zuverlässiger Hochwasserschutz unabdingbar und bei der Bauleitplanung sicherzustellen.</p> <p>Ich bitte die Planung unter o.g. Gesichtspunkten nochmal zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>	<p>werden. Im vorliegenden Fall ist zunächst davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen künftig eingehalten werden, da ja z.Zt. noch keine konkrete Bebauung des entsprechenden Grundstückes geplant ist. (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.1.1999, NVwZ 1999, 879; OVG Hamburg, Beschl. v. 6.6.2007, 2 Bs 97/07 sowie st. Rspr.).</p> <p>Das Nebeneinander eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses erzeugt als solches noch keine erdrückende Wirkung (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 17.1.2002, a.a.O., S. 457). Auch sonst ist ein grobes Missverhältnis zwischen den Baukörpern nicht zu erkennen.</p> <p>Sofern nebenstehend weiter geltend gemacht wird, dass die Gebäude aufgrund ihrer ggf. künftigen Dimensionierung nicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang stehen und eine Veränderung des Gebietscharakters auslösen, ergibt sich auch daraus keine Verletzung der Rechte. Der Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters, welchen die nebenstehende Stellungnahme vor Augen haben mag und dessen erfolgreiche Geltendmachung eine tatsächliche Beeinträchtigung nicht voraussetzt, bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151).</p> <p>Ein Widerspruch zur Wohngebietsausweisung steht hier indes nicht in Rede. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt den Nachbarn weder vor Veränderungen des vorhandenen Wohnmilieus noch vermittelt es einen Anspruch auf Wahrung einer Harmonie mit der vorhandenen Bebauung. Vielmehr ist es darauf beschränkt, im Einzelfall Störungen abzuwehren, die dem Nachbarn billigerweise nicht zumutbar sind. Insofern ist die nebenstehende Stellungnahme zurück zuweisen.</p> <p>Das Verkehrs- bzw. Erschließungskonzept ist aus der rechtskräftigen Ursprungsplanung/ Bauungsplan Nr. 40 (2006) übernommen worden. Die Möglichkeit einer weiteren verkehrlichen Anbindung an die „Vördener Straße“ wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt. Für die gesamte Ortslage Neuenkirchen besteht ein Entwässerungskonzept (sh. Oberflächenentwässerung der Ortslage Neuenkirchen im Einzugsgebiet des Krebsbaches, Ingenieurbüro Frilling, Vechta 2007). Dort ist auch bereits der Bereich des hier vorliegenden Bauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für diesen Bauungsplan – auf planungsrechtlicher Ebene – bereits nachgewiesen. Das ursprünglich am „Strietweg“ vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) ist 300m weiter nach Süden, südlich des „Riedeweges“ verlegt worden. Für die Anlage bzw. Verlegung des Regenrückhaltebeckens hat die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Dort werden die erforderlichen Regelungen getroffen. Das RRB ist im Bauungsplan Nr. 56 „Auf dem Bolle II“ (2013) entsprechend festgesetzt worden. Ggf. wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes eine Erweiterung des RRB wiederum im Rahmen eines eigenständigen Wasserrechtsverfahrens durchgeführt.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Noch 11. Einwenderin 1 (3.8.2017)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, am 24.07.2017 haben Sie den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 auf der Website der Gemeinde veröffentlicht. Er sieht Veränderungen der zulässigen baulichen Nutzung im vorderen Bereich der Johanniterstraße vor, die erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke und städtebauliche Fehlentwicklungen befürchten lassen. Als Eigentümerin des Wohngrundstücks (Einfamilienhaus) der Johanniterstraße 3 mache ich den Gebietserhaltungsanspruch geltend und möchte der Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, der auf die Zulassung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Johanniterstraße 1 gerichtet ist, hiermit ausdrücklich widersprechen.</p> <p>Begründung: Die Wohngegend der Johanniterstraße ist bisher durch Einfamilienhäuser geprägt (GRZ0,4; GFZ 0,8). Es erscheint städtebaulich wenig sinnvoll und verstößt gegen das schützenswerte nachbarliche Austauschverhältnis, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Bungalow künftig eine Firsthöhe von 9,5 Metern (Mehrfamilienhaus) zugelassen werden soll. Die Störwirkung für das Nachbargrundstück ist erheblich. Auch das gesamte Wohngebiet Johanniterstraße wird nachhaltig in seinem Charakter verfremdet. Ein Mehrfamilienhaus fügt sich aufgrund seiner Größe und seiner kompakten Bauweise nicht in die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Umgebung ein.</p> <p>Auch ist die Zufahrt auf die stark befahrene Straße zu berücksichtigen, die ganz erhebliche Gefahren für die Verkehrssicherheit mit sich bringt.</p>	<p>Das BVerwG hat jedem Grundstückseigentümer ausdrücklich das Recht zuerkannt, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen <i>jede artfremde Bebauung</i> zu wehren, unabhängig davon, ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt (sog. „Gebietserhaltungsanspruch“). Seine Grundlage hat der Gebietserhaltungsanspruch im „nachbarlichen Austauschverhältnis“ und im Gedanken der „Schicksalsgemeinschaft“. Der Nachbar eines Baugebiets kann sich also gegen jedes Vorhaben in seinem Baugebiet zur Wehr setzen, das weder Regel- noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO ist. Der Gebietserhaltungsanspruch ist aber begrenzt auf das jeweilige Baugebiet, gebietsübergreifenden Rechtsschutz auch in Bezug auf benachbarte Baugebiete vermittelt er hingegen nicht.</p> <p>Die hier in der 3. Änderung getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt hier gegenüber der Ursprungsplanung unverändert; es bleibt bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Dem „Gebietserhaltungsanspruch“ wird hier somit Rechnung getragen.</p> <p>Die in der obenstehenden Abwägung bereits gemachten Ausführungen zum Rücksichtnahmegebot werden hier noch dahingehend ergänzt, dass das Bauvorhaben dem Grundstück der EinwenderIn gegenüber rücksichtslos ist, weil von ihm eine erdrückende Wirkung ausgeht. Eine erdrückende Wirkung wird in der Rechtsprechung angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen – derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteile vom 23. Mai 1986 – 4 C 34.85 -, BRS 46 Nr. 176 und vom 13. März 1981 – 4 C 1.78 -, BRS 38 Nr. 186; OVG NRW, Urteil vom 19. Juli 2010 – 7 A 3199/08 -, BauR 2011, 248, sowie Beschlüsse vom 9. Juli 2010 – 2 A 1263/09 – und vom 18. Juli 2010 – 10 A 1417/09 -, zit. nach juris.</p> <p>Von einer solchen Wirkung kann angesichts der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht die Rede sein; lediglich die Gebäudehöhe wird um 1,5m auf nunmehr maximal zulässige 11,0m erhöht. Der überbaubare Bereich wird in Richtung Krebsbach/ Strietweg erweitert und dabei werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) beibehalten.</p> <p>Darüberhinaus ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück zu erwarten sind.</p> <p>Bzgl. der Verkehrssituation und dem städtebaulichen Konzept zur Nachverdichtung wird auf die obenstehende Abwägung verwiesen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das Argument der Nachverdichtung verfängt nicht. Nachverdichtungskonzepte verlangen ein geschlossenes städtebauliches Konzept. In vorliegenden Fall bezieht sich die Nachverdichtung demgegenüber auf ein einziges Grundstück (bisher Einfamilienhaus). Dies erscheint willkürlich und städtebaulich nicht begründet. Ich bitte, Ihre Planung vor diesem Hintergrund nochmals zu prüfen.</p>	
<p>12. EinwenderIn 2 (2.1.2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Johanniterstraße wurde vor Jahren aufwendig, mit Beteiligung der Anwohner (Arbeitskreis), als Wohnstraße ausgebaut. Ein wichtiger Bestandteil war die Rücksichtnahme auf die Bewohner der Heimstatt. Kinder- und Jugendgruppen der Heimstatt pendeln mehrmals am Tag als Fußgänger zur Turnhalle an der Johanniterstr., die Außenwohngruppen werden als Fußgängerinnen / Radfahrerinnen / per PKW angefahren bzw. aufgesucht. Schon heute wird die Johanniterstr. sehr stark befahren. Buspendelverkehr für die Werkstattfahrer der Heimstatt mehrmals täglich. Haltestelle Hausnr. 10/ Abbiegung Zur Muße. Die beiliegenden Fotos (Seitenstreifen bzw. Einfahrt Hausnr. 10) vom 22.12.2017 zeigen, dass die Straße schon heute überbeansprucht wird und dafür nicht geplant wurde. Für das geplante Baugebiet kann eine Zuwegung über Johanniterstr., Rudolf-Faber-Str. nicht in Frage kommen. Die Zuwegung stellt eine Unverträglichkeit zu der bisherigen Bebauung da. Die Zufahrt kann nur über die Landesstraße K 276 erfolgen!</p> <p>Der Charakter eines Wohngebietes geht verloren.</p>	<p>Die Stellungnahme von 2018 bezog sich auf einen wesentlich größeren Geltungsbereich, der auch den Bereich nordwestlich der Johanniterstraße und südöstlich des Strietweges umfasste.</p> <p>Zur Verkehrsproblematik im Rahmen der jetzt anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist hier anzuführen, dass, ausgehend von dem Ursprungsplan, dort im Bereich des Grundstücks im Änderungsbereich (mit rd. 2.700m² Fläche) ohne weiteres 4 Einfamilienhäuser mit je 2 WE möglich gewesen sind, also insgesamt 8 WE mit dann 8 bis 16 anzunehmenden PKW. Die nunmehr ins Auge gefasste Planung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit je 8 WE lässt, nach den Richtzahlen für den Einstellbedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.d.F. v. 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), jetzt 24 bis 36 PKWs erwarten. Das entspräche rein rechnerisch zwar mehr als einer Verdopplung, allerdings ist davon auszugehen, dass der damit zusammenhängende Verkehr nahezu ausschließlich in nordwestliche Richtung, also in Richtung "Vördener Straße" K 276 abfließen wird und die Johanniterstraße insofern kaum durch entsprechende Mehrverkehre berührt werden würde. Dazu ist hier anzuführen, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrs sich nicht als rücksichtslos gegenüber den Nachbarn erweist. Es ist durch die geplanten Mehrfamilienhäuser mit einer Zusatzbelastung von ca. 60-100 Kfz-Fahrten zu rechnen.</p> <p>Dieses Ausmaß an zusätzlichem Verkehr ist auch angesichts des in der Johanniterstraße prognostizierten Verkehrs von 400 Fahrzeugen/Tag nicht unzumutbar (Verkehrskonzept Neuenkirchen-Vörden, IPW 2013), (vgl. OVG Nds., Beschluss vom 18. Mai 2005 - 1 MN 52/05 -, juris, Rn. 44). Die in der o.g. Rechtsprechung vom Verwaltungsgericht zitierten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bestätigen diese Einschätzung mittelbar. Zwar enthalten diese Richtlinien nur Vorgaben für den Ausbauzustand von Stadtstraßen, der u.a. auch von der Verkehrsbelastung während der Spitzenstunden abhängt. Die Empfehlungen in der RASt 06 zu bestimmten Ausbaustandards (Wohnstraßen bei bis 400 Kfz./Spitzenstunde (bzw. bis zu 4.000 Kfz./tag) und Sammelstraßen bei bis zu 800 Kfz./Spitzenstunde (bedeutet bis zu 8.000 Kfz./tag), a.a.O., S. 39 - 45) vermitteln jedoch einen Eindruck davon, welche Verkehrsbelastungen in Wohnquartieren üblich und daher grundsätzlich hinzunehmen sind. Die Johanniterstraße ist danach als Wohnstraße einzustufen, die K 276 mindestens als Sammelstraße.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Mehrfamilienhäuser hier wohl grundsätzlich hinnehmbar ist. Vor dem Hintergrund sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch die zusätzlichen, verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Weiterhin möchte ich auf die Umstände des Krebsbaches hinweisen. Die beiliegenden Fotos belegen die Hochwassersituation am 21.07.2014. Das Wasser verließ den Bachlauf vor der Brücke Am Krebsbach/ Ecke Grundstück Faber, floss auf dem Seitenstreifen der Straße Am Krebsbach hinunter, überquerte die Johanniterstraße und flutete die Wiese neben dem Grundstück Nr. 8. Ein größerer Schaden konnte durch den Einsatz der Feuerwehr vermieden werden. Sie pumpte das sich stauende Wasser aus dem Krebsbach und flutete die gegenüberliegende Wiese Am Strietweg. Diese Fläche ist ebenfalls mit im Bebauungsplan Nr. 40 als Bebauung vorgesehen. Eine Überflutungsfläche wurde in jüngster Zeit im hinteren Bereich des Strietweges/ Ecke Riedenweg angelegt. Es stellt sich die Frage: Kommt das Wasser denn auch bis dahin? Bis heute wurde kein Brückendurchlass nach meinem Kenntnisstand am Strietweg verändert. Einfahrt Weg Am Krebsbach und bei den drei Privatgrundstücken.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung meines Schreibens und verbleibe mit freundlichen Grüßen</p> <p>(Fotos in der Anlage)</p>	<p>Auch hier ist darauf zu verweisen, dass die Stellungnahme von 2018 sich auf einen wesentlich größeren Geltungsbereich bezog, der auch den Bereich nordwestlich der Johanniterstraße und südöstlich des Strietweges umfasste. Die nebenstehend angesprochenen „überfluteten“ Flächen (westlich der Johanniterstraße und östlich des Strietweges) sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des BPL Nr. 40.</p> <p>Grundsätzlich ist hier anzuführen, dass der Sachverhalt außerhalb dieses Änderungsverfahrens des Bauleitplanes geprüft wird und ggf. entsprechende Maßnahmen abgestimmt werden.</p>
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (8.8.2019) 14. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (20.8.19) 15. Wasser- und Bodenverband (10.8.2019) Neuenkirchener Wasseracht 16. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (30.7.2019)</p>	<p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Anlagen zur Stellungnahme Nr. 12. EinwenderIn 2 (2.1.2018)



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung
Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

21.07.2014



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 3. Änderung
Verfahren gem. § 13a BauGB – Juli/ August 2019)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

