Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Landkreis Vechta (20.5.2021) Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Städtebau</u> Derzeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ein Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es sollte beschrieben werden inwiefern die 7. Änderung des FNP berücksichtigt wird. Die Planungen sollten miteinander abgestimmt werden und mögliche Wechselwirkungen beachtet werden. Außerdem umfasst der Änderungsbereich 7.1 der 7. Änderung des FNP über den Bebauungsplanentwurf hinaus einen etwa 10 m breiten Streifen nördlich des Geltungsbereiches. Dieser soll der 7 Änderung des FNP zufolge ebenfalls als Wohnbauflache dargestellt werden. Es sollte begründet werden weshalb dieser Bereich nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wird. Unter Beachtung des Ausschlusses von Nutzungen gem. §4 (2) Nr. 2 und § 4 (3) BauNVO entspricht der Gebietscharakter eher dem eines reinen Wohngebietes. Die Wahl des Baugebietstyps sollte erläutert werden.	Das Änderungsverfahren zur 7. Änderung des FNP wird nicht weitergeführt. Vorgesehen war die Umplanung von 3 Teilbereichen (Erweiterung Gewerbegebiet am Bahnhof sowie Wohnnutzungen an der Straße Füerboll und an der Straße Zur Müße). Inzwischen wird nur noch die Planung von Wohnnutzungen an der Straße Zur Müße weiterverfolgt. Die Planungen für die beiden anderen Bereiche sind eingestellt worden. Die Ausweisung eines Wohngebietes an der Straße Zur Müße erfolgt nunmehr auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der FNP wird danach hier im Planbereich gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von Wohnbauflächen). Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes fest. Damit wird der planungsrechtlichen Situation im Umfeld (Gewerbegebiete am der Bahnhofstraße, Mischgebiete auf der Ostseite der Straße zur Müße und allgemeine Wohngebiete an der Johanniterstraße) Rechnung getragen.
<u>Umweltschützende Belange</u> Für die Planung wurde eine überschlägige Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Eingriffsregelung gemäß §1a Abs. 3 BauGB ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden. Soll eine Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden, muss ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Ausgleich für das fiktive Kompensationsdefizit von 1.344 WE zu begrüßen. Maßnahmen für den Naturschutz können freiwillig unabhängig von der Eingriffsregelung getroffen werden.	Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.
Zur Bewertung des Artenschutzes wird eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung unter Berücksichtigung der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse für erforderlich gehalten. Für die Artengruppe Vögel sollte eine Revierkartierung nach Südbeck mit sechs Kartierungen im Zeitraum März bis Juli bei 1-3 Dämmerungs- bzw. Nachtbegehungen erfolgen. Für die Artengruppe Fledermäuse sollte eine Erfassung der Lokalpopulation anhand von 5 bis 7 Terminen im Zeitraum Mai bis September anhand von Sichtbeobachtungen und Ultraschall-Detektoren erfolgen.	Zum Bebauungsplan ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden und die Ergebnisse im Artenschutzbericht (In der Begründung) dokumentiert worden. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.
Zu meiner Stellungnahme vom 20.05.2021 ergänze ich folgenden Hinweis zur Löschwasserversorgung: Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/ h (800l/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW, von Februar 2008. Die Löschwassersorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.	Die Abstimmung der nebenstehend angesprochenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben.
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (7.5.2021) in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: <u>Nachbergbau</u> Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Vertrage aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstucke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.	Der Gemeinde liegen keine Informationen zu historischen Bergrechten o.ä. vor. Entsprechende Recherchen sind ggf. im Rahmen der Realisierung des Baugebietes einzuholen.
Historische Bergrechtsgebiete Oldenburgisches Berggesetz: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Baugrund</u> Im Untergrund des Planungsgebietes stehen vermutlich Sulfatgesteine (der Münder-Formation) in Tiefen an, in denen mitunter Auslaugung stattfindet. Im Bereich des Standorts und im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gemäß Erlass des Nds. Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrund-erkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Planbereiches entsprechend beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Stellungnahme wird beachtet.
3. OOWV, Brake (21.5.2021) wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebau-ungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartung-, Unterhaltungs- und Erneuerungs-arbeiten 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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 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 Brand-schutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Lösch-Wasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) desleitungsgebundenen Lösch-wasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet. Die Abstimmung der nebenstehend angesprochenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Barlage von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494 / 9952011, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.	Die Stellungnahme wird beachtet.
4. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (29.9.2021) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.4.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 77 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes unterhalten wir einen Niederspannungs-Hausanschluss der mit dem neu geplanten Bauvorhaben kollidieren könnte. Wir bitten Sie, dass sich die Bauherren oder die Besitzer des vorhandenen Hausanschlusses vor Beginn der Arbeiten mit uns in Verbindung zu setzen, damit evtl. erforderlich werdende Umbau- bzw. Sicherungsmaßnahmen unter Beachtung vertraglicher Regelungen termingerecht durchgeführt werden können. Wir weisen darauf hin das diese Sicherungsmaßnahmen/ Umlegungsarbeiten auf Kosten des Eigentümers dieses Hausanschlusses erfolgen. Den Verlauf des Hausanschlusses können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der Planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Damme in Verbindung setzen. 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 Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet.
5. EWE Netz GmbH (27.4.2021) Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder 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	

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Wir bitten Sie uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. 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/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.	Die Stellungnahme wird beachtet.
6. Freiwillige Feuerwehr Gemeinde NK-V (7.5.2021) aus Feuerwehrtechnischer Sicht, wird zu dem Plangebiet wie folgt Stellung genommen. Grundlage für die Berechnung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt 405 des DVGW.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Hiernach ist eine Löschwassermenge von zwei mal 48 m^3 pro Stunde, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Hierbei können alle vorhanden öffentlichen Löschwasserentnahmestelle mit berücksichtigt werden. Von der geforderten Löschwassermenge müssen 50 % in einer Entfernung von weniger als 150m zur Verfügung stehen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wir empfehlen 1 Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von ca. 1200 Liter pro Minute in Höhe der Straßenecke Bahnhofstraße/ Am Fürboll zu installieren. Zudem wird empfohlen den Poller in der Mitte der Straße „Zur Müße“ zu entfernen um ungehindert von beiden Seiten mit Feuerwehr und Rettungswagen im Brandfall anfahren zu können. Diese Maßnahmen sind mit dem zuständigen Ortsbrandmeister Markus Sagner abgesprochen worden.	Die Abstimmung der nebenstehend angesprochenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben.
7. Deutsche Telekom, Osnabrück (17.5.2021) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte LS. 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. Zu der o.g, Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NI.-N-PTI-I2-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
8. Vodafone Kabel Deutschland (17.5.2020) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.04.2021. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
9. Wasser- und Bodenverband (16.5.2021) **„Neuenkirchener Wasseracht“** Die Neuenkirchener Wasseracht hat gegen die o.a. Bauleitplanung keine Bedenken, wenn, wie geplant, auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtung zurückgegriffen wird. Ebenfalls ist die Auflage zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück von unserer Seite positiv zu sehen. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Verbandsgewässer sind nicht direkt von der Bauleitplanung betroffen.	Die Stellungnahme wird beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10. NLWKN, Cloppenburg (19.5.2021) die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches (ca. 805 Meter Entfernung) eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird (s. Übersichtskarte). Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Die Messstelle ist weit entfernt vom Plangebiet; eine Beeinträchtigung durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht zu erwarten. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
Nachfolgende Behörden haben keine Anregungen oder Bedenken geäußert: 11. Gemeinde Ostercappeln (19.4.2021) 12. Samtgemeinde Bersenbrück (20.4.2021) 13. UHV 97 „Mittlere Hase“ (27.4.2021) 14. Gemeinde Bohmte (4.5.2021) 11. Landwirtschaftskammer OL-Süd/ CLP (10.5.2021) 12. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (17.5.2021)	Die Stellungnahmen werden beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13. Private Stellungnahme (21.05.2021) [redacted] Betr.: Eingabe und Einspruch Punkte (ausführliche Erörterung entnehmen Sie bitte meiner Eingabe vom 21.08.2020, sh. Anlage)	
1. Gültigkeit des alten Gutachtens? Zweifel am neuen Gutachten (sh. Anlage)	Zu 1.: Die Erstellung der Gutachten erfolgte auf den gesetzlich vorgeschriebenen Grundlagen. Insofern hat die Gemeinde keinen Grund die Gutachten in Zweifel zu ziehen.
2. Belastung der Johanniterstraße Belastung für alte Anlieger – Wertminderungen – was ist zumutbar? – was ist notwendig? – muss man alles ertragen u. hinnehmen?	Zu 2.: Zur Verkehrsproblematik im Rahmen der jetzt anstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist hier anzuführen, dass hier lediglich 2 Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt maximal 4 Wohnungen errichtet werden können. Es ist daher mit einer Zusatzbelastung von ca. 10- 15 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). 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. Insofern ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplante Bebauung des BPL Nr. 77 hier wohl grundsätzlich hinnehmbar ist. Vor dem Hintergrund sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch die zusätzlichen, verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten. Insofern sind dadurch auch keine Wertminderungen der vorhandenen Nutzungen an der Johanniterstraße zu erwarten.
3. Zukünftige Entwicklung des Gebietes (neue Bauvorhaben in Zukunft? Lärmbelästigung insgesamt im beschriebenen Gebiet – Rücksichtnahme auf uns Anlieger??	Zu 3.: Über den BPL Nr. 77 hinaus sind z.Z. keine weiteren Planungsabsichten bekannt. Ausgehend von einem Wohngebiet mit insgesamt maximal 4 Wohnungen sind auch für die nähere (wohnbaulich geprägte) Umgebung keine erheblichen Belästigungen zu erwarten.
4. Gibt es eine weitsichtige Planung des gesamten Gebietes, event. neue Vorhaben von div. Investoren?	Zu 4.: Das Verfahren zur 7. Änd. FNP - wurde eingestellt, es gilt dann weiterhin der wirksame FNP. Der FNP wird für den Bereich des BPL Nr. 77 im Wege der Berichtigung angepasst.
5. Rücksicht auf Anlieger nehmen – Mitberücksichtigung der Anlieger (wie z.B. beim 2. Ausbau der Johanniterstraße) – die, wenn nicht von den Anliegern gestoppt und geändert (verkehrsberuhigt usw.), für uns Anlieger brutal ausgebaut worden wäre. Was hätte das damals schon für Folgen haben können?	Zu 5.: Die „Intensivierung“ der vorhandenen Siedlungsbereiche (weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in der zentralen Ortslage) entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die „Innenentwicklung“ einer „Außenentwicklung" vorzuziehen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 77 auf.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 77 „Zur Müße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – April/ Mai 2021)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	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. Solche Störungen sind hier durch die Errichtung von 2 weiteren Wohngebäuden allerdings nicht zu erwarten.
6. Bestimmen letztendlich doch die Investoren, was aus dem ganzen Gebiet wird?	Zu 6.: 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.). Das ist hier der Fall. Mit der Errichtung von Wohnhäusern sollen hier in der zentralen Ortslage weitere Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Hier ist auf die Ausführungen in der Begründung zum erforderlichen Bedarf an weiteren Wohnmöglichkeiten in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verwiesen. 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.
	Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.