Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg, Hafenstraße“der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 06.12.2012

Stellungnahme:	Abwägung:
Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen: o Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland, Stellungn. v. 06.11.2012, o TenneT TSO GmbH, Lehrte, Stellungnahme v. 23.10.2012 und o e-on / Netz, Betriebszentrum Lehrte, Stellungnahme v. 31.10.2012	
Landkreis Friesland, Stellungnahme vom 13.11.2012: Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung: a) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: b) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: c) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: d) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: e) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: Es bestehen keine Bedenken. f) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Die Angaben zur Kompensation sind zu ergänzen (externe Fläche). g) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die in der Prognose zur Geräuschsituation ermittelten Lärmschutzbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die ca. 300 m südwestlich gelegene Bahnlinie befindet sich in einer Entfernung zu dem Bebauungsplangebiet, ab welcher der Immissionsbeitrag für Bahnlärm als noch im zulässigen Bereich liegend anzunehmen ist. Da es sich bei Bahnlärm und dem im Rahmen der o. g. Prognose ermittelten Straßenverkehrslärm um zwei unterschiedliche Lärmarten handelt, werden diese nicht kumulativ im Hinblick auf den jeweiligen Immissionsbeitrag bewertet. h) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Straßenführung bezüglich Abfallentsorgung:	Der Lärm der ca. 300 m südwestlich gelegenen Bahnlinie ausgeht, wird durch die bestehenden Ausbreitungshindernisse weitgehend abgeschirmt und damit soweit gemindert, dass sie sich kaum noch auf das Plangebiet auswirken dürften. Der Grundsatz über das Kumulationsverbot unterschiedlicher Schallereignisse wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:	Abwägung:
Die Abfallwirtschaft gibt folgende Empfehlungen für die Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung.	
Die Fuß- und Radwegverbindungen von der von Thünen-Straße und Jürgenstraße in das Neubaugebiet sollten so gestaltet werden, dass die Entsorgungsfahrzeuge eine Durchfahrtmöglichkeit haben. Hier können z. B. verschließbare Sperren, die durch den Entsorger geöffnet werden, eingesetzt werden. Damit werden die Planstraßen I + F sowie die vorgenannten Straßen durchgehend befahrbar und sind, wenn die weiteren Rahmenbedingungen stimmen, dann auch ohne Einschränkung zu entsorgen. Bei den Planstraßen sollte die Durchfahrt so gestaltet werden, dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht behindert werden können.	Der Hinweis zur Durchfahrbarkeit der angesprochenen Straßen für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge wird bei der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen berücksichtigt. Es geht hierbei nur um den Ausschluss einer allgemeinen Durchfahrtmöglichkeit. Die Trasse wird ausreichend breit erstellt und ggf. mit einem entriegelbaren Sperrpfosten gegen eine allgemeine Nutzung gesichert. Die Maßnahme (Sperrpfosten) wurde mit dem Landkreis abgestimmt.
Der Wendeplatz Planstraße C ist gem. berufsgenossenschaftlicher Vorschriften BGV C27, UW "Müllbeseitigung", BGI 5104 für eine gefahrlose Nutzung zu klein. Die vom Entsorger genutzten Fahrzeuge haben einen Wendekreis von 22 - 26 m (inkl. Überhänge). Beachtung Hinweisblatt "Freie Fahrt für die Abfallentsorgung" des Landkreises Friesland. Die Information liegt den Städten und Gemeinden vor und kann im Internet heruntergeladen werden.	Der Wendeplatz der Planstraße C bleibt mit dem derzeitigen Durchmesser von 18 m bestehen. Es wird eine entsprechende Müllbehältersammelstelle im Zuge der Verkehrsfläche (zwischen Straße und Nebenanlage) angelegt. Den Anliegern kann der relativ kurze Weg (unter 50 m) zugemutet werden, um die Behälter dorthin zu verbringen.
Hinweis: Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RASt 06 bzw. BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann. i. A. Dr. Dehrendorf	Für die übrigen Hinterliegergrundstücke werden im Zuge der Haupterschließung entsprechende Sammelplätze für Müllbehälter zwischen Straße und Nebenanlage in ausreichendem Maße eingerichtet. Ansonsten wird der Hinweis zur Kenntnis genommen und wie gewünscht weitergegeben.

Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg, Hafenstraße“der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 06.12.2012

Stellungnahme:	Abwägung:
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) Geschäftsbereich Aurich, Stellungnahme vom 08.11.2012: Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Nordseite der K 109 im Ortsdurchfahrtsbereich und soll über eine neue Stadtstraße mit der Kreisstraße verbunden werden. Die Belange der K 109 werden im Grunde durch die Festsetzungen im Plan und Aussagen in der Begründung bereits weitgehend berücksichtigt. Zu den freizuhaltenden Sichtfeldern möchte ich jedoch anmerken, dass das im Plan dargestellte Maß „3 m" offensichtlich vom Fahrbahnrand der K 109 festgesetzt wurde. Hier ist jedoch zur Gewährleistung der Sicht auf den Geh-/Radweg ein Maß von „3 m" vom äußeren Rand des Geh-/Radweges anzusetzen, damit ein haltendes Fahrzeug diese Anlage einsehen kann ohne in diese bereits einfahren zu müssen. Die Freihaltung des erforderlichen Sichtfeldes kann sich im vorliegenden Fall auch auf den Bewuchs des benachbarten Hofgrundstück auswirken. Die hier vorliegenden Unterlagen lassen eine detaillierte Prüfung leider nicht zu.	Das Sichtdreieck wird an die äußere Kante des bestehenden Geh- und Radweges angepasst. Dadurch ist der westliche Baum von der neuen Sichtlinie betroffen, der allerdings nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt ist. Aus diesem Grunde wird dieser aus dem zu erhaltenen Bestand nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB heraus genommen. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung wird entsprechend angepasst. Bei den 2-3 benachbarten Bäumen muss ggf. der untere Stammbewuchs (> 0,8 - < 2,50 m) entfernt werden.
Für die Straßennanbindung bitte ich rechtzeitig vor Baudurchführung die Fachplanung mit mir abzustimmen. Die Einmündung ist in der gewählten Ausbaubreite von 6 m und mit geeigneten Eckausrundungen (R>8 m) in bituminöser Bauweise zu planen. Der genehmigte Straßenentwurf wird dann Grundlage für die zwischen der Stadt Varel und dem Landkreis Friesland abzuschließende Vereinbarung.	Der Hinweis wird beachtet.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung. Im Auftrage (Börchers)	Der Hinweis wird beachtet.
Entwässerungsverband Varel, Stellungnahme vom 05.11.2012: im vorbezeichneten Plangebiet befinden sich keine Gewässer bzw. sonstige Verbandsanlagen. Im Hinblick auf eine geordnete Oberflächenentwässerung weisen wir auf die Notwendigkeit entsprechender Regenrückhaltemaßnahmen hin und bitten dieses im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtzeitig mit dem Entwässerungsverband Varel abzustimmen. (Carl-Gerd Garlichs) Verbandsvorsteher	Das ausgearbeitete Entwässerungskonzept, an dessen Entstehung bereits der Entwässerungsverband beteiligt war, wird Grundlage des wasserrechtlichen Verfahrens. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg, Hafenstraße“der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 06.12.2012

Stellungnahme:	Abwägung:
EWE-Netz, Region Varel-Oldenburg, Stellungnahme v. 01.11.2012: wir beziehen uns auf den oben genannten Bebauungsplan und nehmen dazu wie folgt Stellung: Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Versorgungsleitungen. Wir möchten Sie bitten, uns in dem Plangebiet eine Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut und durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. gez. i. A. Michael Bijök Gerrit Feeken	Kenntnisnahme Der Hinweis wird in Verbindung mit der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen beachtet.
OOWV, Brake Stellungnahme vom 22.11.2012: wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen. Für die Abwasserentsorgung kann aufgrund der fehlenden Geländehöhen derzeit keine Aussage über die Wahl eines geeigneten Entsorgungsverfahrens getroffen werden. Des Weiteren bitten um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um, wie z. B. die folgenden Punkte zu klären: Finanzierung, Geländehöhen der Erschließungsstraßen, Grundstücksparzellierungen, anfallende Abwassermenge. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Hierfür ist ein gesonderter Nachweis erforderlich. In Vertretung Karl Hundertmark	Kenntnisnahme Die angesprochenen Punkte werden in Verbindung mit der Erschließungsplanung mit den Versorgern abgestimmt. Der Hinweis wird beachtet und an den Investor weitergegeben. Das wasserrechtliche Verfahren zum Regenrückhaltebecken hierzu wird rechtzeitig eingeleitet.

Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg, Hafenstraße“der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 06.12.2012

Stellungnahme:	Abwägung:
LBEG, Hannover, Stellungnahme vom 26.11.2012: aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht. Im Auftrage K. May	Nach telefonischer Auskunft der EWE (Herr Feeken) ist die im Gehweg vor dem Baugebiet verlaufende Leitung bereits seit längerer Zeit außer Betrieb. Sie wird auch künftig nicht mehr in Betrieb genommen, auch wenn die grundbuchlichen Eintragungen dazu noch bestehen.
Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Stellungnahme vom 06.11.2012: Wir sind mit der geplanten Baumaßnahme einverstanden, sofern der Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Minimum beschränkt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegen Bilanzierung durchgeführt werden. A. Bruns	Der Eingriff wurde nach Möglichkeiten der vorgesehenen Nutzung auf das Notwendigste reduziert. Das Kompensationsdefizit wird über die Aufwertung einer externen Fläche ausgeglichen. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Niedersächsischer Heimatbund, Stellungnahme vom 27.11.2012: Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung. Ein nicht unwesentlicher Teil der durch den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen von immerhin 3.920 Werteinheiten soll durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken im Plangebiet realisiert werden. Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass diese Auflagen durch die Grundeigentümer eingehalten werden, damit sich kein unzulässiges Kompensationsdefizit ergibt. Außerdem sind die Flächen für den noch erforderlichen Kompensationsbedarf bekannt zu geben. Wir begrüßen es, dass das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde naturnah gestaltet werden soll. Dort wird sich mittelfristig ein Biotop insbesondere für Amphibien entwickeln. Deshalb sollte der geplante Überlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal in Höhe Almersstraße unbedingt durch ein engmaschiges Gitter abgesichert werden, damit die sich einstellende Tierpopulation bei starkem Regen nicht "im Kanal verschwindet".	Der Anregung wird gefolgt. Es bleibt zwar bei der Festsetzung der Pflanzgebotsflächen im Bebauungsplan, jedoch ohne Anrechnung der gebietsinternen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Bilanzierung. Damit entfällt die Überwachung der Ausführung wie auch das Monitoring zu dieser Maßnahme. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:	Abwägung:
Unter Punkt 2.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass das Plangebiet später auch die Erschließungsfunktion" für die sich westlich und nordwestlich anschließenden Siedlungsgebiete übernimmt, wenn der Bahnübergang Moorhausener Weg geschlossen wird. Unter Punkt 2.3 wird sogar von einer "Durchgangsstraße“ nach Schließung des Bahnüberganges als „positive Auswirkung" gesprochen. Diesbezüglich haben wir in der Auswirkung auf den an der (Haupt-) Planstraße A vorgesehenen Kinderspielplatz größte Bedenken. Die Planung erscheint uns an dieser Stelle wenig durchdacht, zumal an anderer Stelle (Punkt 3.1) von einer "zentralen Erschließungsachse als Tempo-30-Zone“ die Rede ist. Hier besteht u. E. noch Klärungsbedarf. Dr. Ronald Olomski, Wiss. Referent	Die beschriebene Durchgängigkeit der Straße wird sich auf eine sammelnde Funktion der angrenzenden Wohnstraßen beschränken. Die Durchgangsfunktion steht nicht im Widerspruch zur geplanten T-30 – Zone. Ob geschwindigkeitsreduzierende Hindernisse in die Trasse eingebaut werden, bleibt letztlich der Ausbauplanung vorbehalten. Gleiches gilt auch für eine sichere Querung der Straße zum Spielplatz. Die zentrale Spielplatzlage im Plangebiet ist wegen der guten Erreichbarkeit von allen Seiten gewünscht. Damit eine besondere Gefahr zu verbinden, kann von planerischer Seite nicht erkannt werden, da es sich um eine Wohnsammelstraße mit einem geplanten Tempo-Limit handelt.
Protokoll über den Verlauf der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 03.09.2012: Herr Freitag eröffnete die Veranstaltung und begrüßte die Teilnehmer/innen. Zunächst erklärte Herr Freitag den Inhalt des durchzuführenden Beteiligungsverfahrens und wies ergänzend darauf hin, dass auch noch im weiteren Verfahren Anregungen und Bedenken geäußert werden können. Herr Glaum stellte den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 201 inhaltlich vor einschließlich der Siedlungsentwicklung im Bereich der Nordstadt und der Lage des Plangebietes. Erläutert wurden die Biotopkartierung, die vorgesehene Erschließung und Entwässerung sowie die für Lärmschutzmaßnahmen relevanten Bereiche. Herr Glaum erklärte die vorgesehene Art und das Maß der zukünftig zulässigen Bebauung sowie die örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen. Abschließend beschrieb Herr Glaum die vorgesehene Durchgangsstraße als 3. Verkehrsachse, welche Verkehr von der Koppen- und von-Tungeln-Straße aufnehmen werde. Herr Freitag fasste zusammen, dass durch den Bebauungsplan viele Einzelfragen geregelt werden, insbesondere die Intensität und Höhe der Bebauung bei Grundstücksgrößen von ca. 700 qm, damit ein Einfügen der Vorhaben im üblichen Rahmen einer Kleinstadt stattfinden kann. Herr Glaum stellte heraus, dass die nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehenen Verkehrswege lediglich von Einsatzfahrzeugen der Rettungsdienste u. ä. befahrbar sein werden. Baufahrzeuge sollen nicht die Koppen- und von-Tungeln-Straße benutzen.	In der Veranstaltung wurden mehr Fragen beantwortet und Planungssachverhalte geklärt, als dass Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden. Es ist ausdrückliche Zielsetzung der Stadt Varel, zusätzliche Durchgangsverkehre in der Jürgensstraße, / Von-Thünen-Straße zu vermeiden. Die Art, wie der allgemeine Durchgangsverkehr aus den betreffenden Straßen des be-

Stellungnahme:	Abwägung:
Herr Freitag bestätigte, dass vor der Bebauung die Durchgangsstraße angelegt werden soll, dass aber nicht vollständig ausgeschlossen werden könne, dass trotzdem Baufahrzeuge auch die benachbarten Straßen benutzen. Auf Anfrage erklärte Herr Glaum die Bereiche, in denen auf Antrag eine rückwärtige Bebauung vorgesehen ist. Herr Freitag betonte, dass die Stadt Haushaltsmittel einsparen muss und daher Pflanzgebote für die privaten Grundstücke vorgesehen werden sollen. Herr Glaum führte aus, dass der bisherige Spielplatz Koppenstraße sehr klein ist und das Gelände für eine fußläufige Verbindung zu einem neuen Spielplatz genutzt werden sollte. Herr Freitag geht von einem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Frühjahr oder Sommer 2013 aus, erst müsse die Straße gebaut werden. Die vorgesehene Gebäudehöhe wird laut Herrn Freitag auf 8 Meter begrenzt werden, so dass es keine 3. oder 4. Stockwerke in den Gebäuden geben werde, max. 2 Vollgeschosse. Herr Glaum bestätigte auf Nachfrage, dass der sogenannte Konsumweg erhalten bleibt, er wird von dem Bebauungsplan nicht erfasst werden. Es wird aber eine Anbindung eines Fußweges an den vorhandenen Weg geben. Abschließend erläuterte Herr Freitag das weitere förmliche Verfahren und lud alle Interessierten dazu ein, weitere Nachfragen, Anregungen und Bedenken zu äußern und an den Sitzungen des Ratsausschusses teilzunehmen. Veränderungen an dem vorgestellten Planentwurf seien nicht ausgeschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit endete um 19:00 Uhr. Wilken	nachbarten Siedlungsgebietes herausgehalten wird, wird spätestens in der Ausführungsplanung im Detail geregelt. In der Regel wird das durch einen mit einem entsprechenden Spezialschlüssel zu entriegelnden Sperrpfosten erreicht. Die Gebäudehöhen werden im Entwurf noch an den getroffenen Grundsatzbeschluss des VA vom 08.11.2012 angepasst.

Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg, Hafenstraße“der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 06.12.2012

Stellungnahme:	Abwägung:
Stellungnahme der Deutschen Telekom, Oldenburg, Stellungnahme v. 05.12.2012: Die Telekom Deutschland GmbH – 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Das neue Wohngebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 80, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. i. A. Hubert Nordlohne	Kenntnisnahme Einzelheiten über die Klärung der Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden im Zuge der Ausbauplanung der Erschließung mit dem Investor geregelt. Kenntnisnahme und Beachtung des Hinweises.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Stellungnahme v. 28.11.2012: Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. i. A. Kulisch	Der Hinweis wird beachtet.
BUND, Sande, Stellungnahme vom 29.11.2012: Zur Einleitung möchten wir auf die Grundsätzlichkeiten eingehen. Hierzu möchten wir erwähnen, dass wir die Richtigkeit der Ziele des und des LROP und RROP hinsichtlich des stetigen regionalen und wirtschaftlichen Wachstums anzweifeln. Wir gehen damit konform, dass besondere Schwerpunktaufgaben die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklung der Erholung sein sollen, aber nicht die ewige Erweiterung bzw. Ausweitung der Siedlungsflächen und Gewerbegebiete.	Die Ziele der Raumordnung (LROP und RROP) sind übergeordnete Planungen, auf die die Stadt Varel keinen entscheidenden Einfluss ausübt. Die Ziele der Raumplanung sind in den untergeordneten Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme:	Abwägung:
Friesland ist ein ländlich geprägter Raum und sollte dies bleiben. Im Hinblick auf die weitere weltweite klimatische Entwicklung und der allgemeinen Verknappung von Ressourcen sollten wir uns darauf besinnen, dass wir in einer gemäßigten Klimazone mit fruchtbarem Boden leben. Offene Flächen sind die Grundwasserbildung unerlässlich. Das Gut Boden zu schützen, sollte vorrangiges Ziel in unserer Region sein. Durch stetiges Wachstum gehen täglich, nur in Deutschland ca. 125 ha landwirtschaftliche oder natürliche Fläche mit wichtigen Funktionen verloren.	Die Situation ist der Stadt bekannt. Durch die geplante Bebauung der ehemaligen im Siedlungsgebiet gelegenen Maisackerfläche wird kein empfindliches Biotop in Anspruch genommen. In Varel beseht offensichtlicher Bedarf an weiterer Siedlungsfläche. Die angemessene Bereitstellung von Neubaugebieten ist in der Abwägung mit der Grundwasserneubildung, die durch das geplante Baugebiet im lokalen Maßstab nicht nennenswert beeinträchtigt wird, aus Sicht der Stadt ein zu bevorzugender Belang.
Zur hier überplanten Fläche sei noch anzumerken, dass der Investor in weiser Voraussicht (vor dem im Jahr 2009 in Kraft getreten Gründlandumbruchverbot) vor ca. 4. Jahren die Umwandlung der betroffene Fläche von Grünland in Maisacker hat. Bei dieser Maßnahme wurde der damals noch bestehende ortsprägende Baum- und Heckenbestand (entlang der gesamten westlichen Grenze des überplanten Gebietes) stark dezimiert bzw. ganz entfernt. Auch die auf dem Grünland befindlichen alten Weiden wurden mit Stumpf und Stiel beseitigt. Wann und wo und in welcher Form wurden Ersatzmaßnahmen hierfür geleistet?	Inwieweit der Grünlandumbruch eine Entscheidung des Investors war oder des Pächters, bleibt offen. Offensichtlich ist diese Entscheidung zu Gunsten einer wirtschaftlicheren landwirtschaftlichen Nutzung gefallen, nämlich dem Energiepflanzenanbau. Für landwirtschaftliche Nutzungsänderungen, also deutlich vor dem geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft und ohne erkennbaren Zusammenhang mit der späteren Nutzung, sehen die bestehenden Naturschutzgesetze keine Kompensationspflicht vor.
Die Entfernung bzw. die Schließung des Bahnüberganges halten wir für nicht sinnvoll. Eine eher negative verkehrliehe Situation erwarten wir damit auf der Hafen- bzw. Mühlenstraße Richtung B 437. Beim statistischen Bundesamt kann man erfahren, dass die Zulassungszahlen der PKW in den letzten Jahren enorm zugenommen hat. Auch die letzten Verkehrszahlen lassen darauf schließen, dass der persönliche Individualverkehr stetig zunimmt. Viele Haushalte verfügen über ein oder mehr PKW. Innerorts werden PKW Abstellflächen immer rarer und der innerörtliche Verkehr immer dichter. Varel könnte einen Teil des zu erwartenden (und vorhandenen) Verkehrs über den Moorhausener Weg, Stettiner Str. und Dangaster Str. direkt aus Varel in Richtung B 437 führen, ohne die Hafenstr., bzw. Mühlenstr. und deren Querstraßen größer zu belasten.	Die Anregung ist nicht nachzuvollziehen. Durch die Planung wird keine Schließung eines Bahnüberganges verursacht oder vorbereitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:	Abwägung:
Im Großen und Ganzen ist aufgrund der Lage, der überplanten Fläche natürlich anzumerken, dass es mehr Sinn macht innerorts nach geeigneten Flächen Ausschau zu halten, als Varel nach außen hin zu vergrößern. Zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sei zu vermerken, dass durch die Überplanung der Gartenanlagen der überplanten Haus- und Gartengrundstücke wieder weitere Lebens- und Rückzugsräume verloren gehen und ferner stark in wichtigen Heckenbestand im Bereich Moorhausener Weg eingegriffen wird. Wenn schon die gesamte Fläche überplant wird, sollte explizit daraufhin gearbeitet werden, dass keine Hecken oder Bäume entfernt werden müssen, damit den noch vorkommenden Arten die Existenzgrundlage nicht entzogen wird. Ausweichmöglichkeiten sind kaum noch vorhanden. Die anderen Lebensräume sind schon ausreichend besetzt. Es sollte unbedingt nach Alternativlösungen gesucht werden. Bei Durchführung der geplanten Maßnahme sollte, bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen, auf die Anpflanzung von Schlehe und Stieleiche zu Gunsten von Alternativpflanzen verzichtet werden. Wir bitten unsere Einwendungen zu überdenken und entsprechend in die Planung mit einzubringen. Hartmut Müller-Mangels	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vergleich zu den bestandenen Maisackerflächen haben gemischt genutzte Hausgärten eine höhere Empfindlichkeitsstufe. Sie weisen i. d. R. auch eine breitere siedlungsangepasste Avifaunaschicht auf und sind für Fluginsekten deutlich weniger problematisch. Der Heckenbestand am Moorhausener Weg darf in bestimmten Breiten nur für notwendige Baugrundstückszufahrten und für die Erschließungsstraße entfernt werden. Die Bäume, soweit sie im Plangebiet vorkommen wurden in der Bauleitplanung als geschützter Bestand festgesetzt. Für notwendigerweise entfallende Bäume (für Erschließungsanlagen) ist ein entsprechender (eingriffsortnaher) Ersatz zu pflanzen. Durch die Planung werden im Vergleich zur Vornutzung artenreichere Rückzugsorte hergestellt (s. o.). Der Anregung wird nur zum Teil gefolgt: wegen der großen Ausbreitung des Eichenprozessionsspinners in Norddeutschland wird die Stiel-Eiche aus der Artenliste herausgenommen. Die Schlehe/Schlehdorn bleibt als empfohlene Art aber weiterhin bestehen, da sie sich der Dornenstrauch besonders zum Schutz von Heckenbrütern eignet.