

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland, Stellungn. v. 19.02.2013, ○ TenneT TSO GmbH, Lehrte, Stellungnahme v. 19.02.2013 und ○ e-on / Netz, Betriebszentrum Lehrte, Stellungnahme v. 11.02.2013 	
<p>Landkreis Friesland, Jever, Stellungnahme vom 28.02.2013: Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachb. Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als untere landesplanungsbehörde:</p> <p>b) Fachb. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</p> <p>c) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</p> <p>d) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>e) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</p> <p>f) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</p> <p>g) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>h) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Die Angaben zur Nutzung der externen Kompensationsflächen sind zu detaillieren. Erforderlich sind Details wie Düngung, Abtransport des Mähguts. Es wird auch für erforderlich gehalten, die Fläche strukturell aufzuwerten z. B. durch Anlegung von Grüppchen etc. Ansonsten bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>i. V. gez. Dr. Dehrendorf</p>	<p>Bisher im UWB enthalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwandlung von einer Maisackerfläche und Entwicklung als mesophiles Grünland (GMF), - Einsaat mit einem Landschaftsrasen RSM 7.3 unter Beimischung von blütenreichen Wildkrautstauden, - Beginn der Maßnahme in der Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten, - Fertigstellungspflege nach DIN 18.917, - Unerwünschter Aufwuchs ist zu entfernen, - 1. Mahd im 2. Jahr nach Einsaat, nicht vor dem 31.07., nachfolgend jährliche Mahd nicht vor dem 31.07., - Das Mahdgut ist abzutransportieren, weitere Einzelheiten im städtebaulichen Vertrag. <p>Weitere Regelungen zu den geplanten Entwicklungsmaßnahmen auf der Ersatzfläche (abgestimmt mit dem LK FRI):</p> <p>Dauerhaft, mindestens 25-jährige vertragliche Verpflichtung, Verzicht auf organische oder mineralische Düngung, Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen, Verzicht auf Beweidung (außer in Sonderfällen gemäß vertraglicher Regelung), Verzicht auf Befahrung und Bearbeitung der Flächen in der Zeit vom 1. März bis zur ersten Mahd, Keine Nachsaat und keine Gehölzpflanzungen, Entfernung von unerwünschtem Baum- und Strauchaufwuchs, Keine Be- und Entwässerung, Anlage muldenförmiger abflussloser Grüppen (ca. 30 cm tief und ca. 100 cm breit) im Bereich der Flurstücksgrenzen Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>NLStBV, GB. Aurich, Stellungnahme vom 01.03.2013: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Nordseite der Kreisstraße Nr. 109, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich keine Bedenken. Die Belange der K 109 werden bereits im Bebauungsplan bzw. in der Begründung größtenteils berücksichtigt. Die im Plan dargestellten Sichtfelder im Knotenpunkt K 109 / Planstraße A sind scheinbar entsprechend meiner Stellungnahme vom 08.11.2012, Az.: 2111/21102-201, angepasst worden. Eine detaillierte Prüfung der Sichtfelder kann anhand der übersandten Planunterlagen (es fehlt die Darstellung des Bestands <i>-Fahrbahnränder und Geh-/Radwege-</i> in einem prüffähigen Maßstab) von hier nicht erfolgen. Für die Anbindung der Planstraße A an die K 109 ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Varel und dem Landkreis Friesland zu schließen. Ich bitte mir rechtzeitig vor Baudurchführung eine Fachplanung vorzulegen, die dann Grundlage dieser Vereinbarung sein wird. Ich möchte darauf hinweisen, dass der Einmündungsbereich K 109/ Planstraße A unmittelbar nach Aufnahme der Erschließungsarbeiten des Baugebietes bituminös zu befestigen ist. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollte im unmittelbaren Einmündungsbereich K 109/ Planstraße A ein Zu- / Abfahrtsverbot festgesetzt werden. Zufahrten im unmittelbaren Nahbereich des Knotenpunktes können die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Der Mindestabstand von Zufahrten neben der neuen Einmündung (ab Radiusendpunkt) sollte im Bereich der K 109 etwa 20m betragen. Im Zuge der Planstraße A sollte ein Mindestabstand von 15m eingehalten werden. 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 gez. Börchers</p>	<p>Die Darstellungen entsprechen soweit dies der Maßstab zulässt, den Vorgaben der NLStBV, GB. AUR. Die Fahrbahnkanten wurden eingemessen. Im nördlichen Bereich der Hafestraße füllt der Geh- und Radweg das Flurstück der Hafestraße aus. Der Hinweis wird beachtet. Es wird rechtzeitig vor der Baudurchführung eine detaillierte Fachplanung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Ersterschließung beachtet.</p> <p>Das gewünschte Zu- und Abfahrtsverbot wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ulrich Appel, Harlinger Weg 8, 26441 Jever, Stellungnahme v. 10.02.2013 (für Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Niedersachsen): Zu dem o. a. Plan nehme ich im Auftrag des Nds. Dt. Gebirgs- und Wandervereins wie folgt Stellung: Da das Plangebiet inmitten eines lückenlos bebauten Stadtteils liegt, wird man wegen der heute geltenden Grundsätze der sogenannten Konzentration keine Bedenken erheben können.</p>	

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Stolpern muss man jedoch, wenn auf Seite 40 Ihrer Unterlagen unter dem Schutzgut Wasser ausgeführt ist, dass weder ein Ausgleich noch ein Ersatz erforderlich sei. Nach § 2 Nr. 3 WHG gehört zum Wasser auch das Grundwasser. Es ist jedoch denkbar -was sich aus § 1 III 3 BNatSchG in Verb. mit § 211 Nr. 1b BBodSchG herleiten ließe, dass der Planverfasser das Grundwasser unter dem Begriff „Boden“ gesehen hat. Das Grundwasser ist auf jeden Fall erheblich betroffen. Dazu verweise ich auf Seite 23 Ihrer Unterlagen - es werden allein über 1,0 ha durch die festen Straßen betroffen - ; auf Seite 34 steht der Hinweis auf den Totalverlust durch weitere Versiegelung durch Gebäude, Stellflächen und Terrassen und auf Seite 37, dass 45 % der Fläche dauerhaft in der Bodenfunktion verloren sind. Ich nehme auch Bezug auf Seite 38, wonach die Grundwasserbildung jährlich 100 - 200 mm beträgt. Bedenkt man ferner, dass die Papierfabrik plant, Unmengen von Grundwasser zu fördern, so kann man nur zu dem Ergebnis kommen, die durch die Ausführung des Plans unterbundene Grundwasserbildung hier für ausgleichs - oder ersatzpflichtig zu halten, sei es durch Flächen oder - was nach dem Gesetz möglich ist - durch Geldzahlung. Ich bitte daher meine Stellungnahme in dem Sinne aufzufassen, dass neben den anderen Kompensationsgründen auch der Verlust der Grundwasserbildung ausgeglichen werden muss. gez. Appel</p> <p>Stadt Varel, FB Planung und Bau, Herr M. Blanke, Anfrage an den LK FRI: Gesendet: Mittwoch, 13. Februar 2013 13:51 An: 'a.tuinmann@friesland.de' Sehr geehrter Herr Tuinmann, anliegend übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Nds. Dt. Gebirgs- und Wandervereins mit der Bitte um Beurteilung, ob ein Ausgleich für die verringerte Grundwasserbildung erfolgen muss, wie vom Einwender gefordert oder ob dies nicht notwendig ist. Vielen Dank für Ihre Mühe. Im Auftrag Matthias Blanke</p>	<p>Nach Rücksprache mit Herrn Tuinmann wurde der Umweltbericht (UWB) für alle Schutzgüter entsprechend ergänzt. Die Überarbeitung betraf vor allem die Tabelle innerhalb des UWB, in der die einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt sind. Hier sind jetzt die die Aussagen zur Ausgleichs- und Ersatzpflicht insbesondere für das Schutzgut Wasser (Grundwasser) präzisiert worden.</p> <p>Zur Ersatzfläche: Die Bilanzierung bezieht sich auf die Biotope im Plangebiet vor und nach der Planung. Sie werden einander gegenüber gestellt. Das ermittelte Kompensationsdefizit (der Teil, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann) muss auf einer externen Fläche ersetzt werden. Die Größe der Fläche ist überdies bestimmend dafür, wie hoch ihr künftiger Entwicklungswert als Flächenbiotop ist. Für diese Berechnung werden, wie in allen Kompensationsmodellen ausschließlich Flächenbiotope betrachtet und bewertet, die den Flächenbedarf schließlich bestimmen. Die Größe der ermittelten Ersatzfläche ist auch aus Sicht des Landkreises nicht zu beanstanden.</p> <p>Das Schreiben des Deutschen Gebirgs- und Wandervereins führt die Stellen des Umweltberichtes an, die auf die Betroffenheit des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) hinweisen – sie werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die landschaftspflegerische Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht insbesondere für das Schutzgut Wasser/Grundwasser wurde inzwischen in den Umweltbericht eingearbeitet (s. o.).</p> <p>Bereits bei der unterschiedlichen Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter ist zu prüfen, inwieweit die festgestellten Beeinträchtigungen aus der Planung durch entsprechende landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden können. In dem vorliegenden Fall handelt es sich um Pseudogley, einem Boden mit relativ dichten Substratschichten, die z. B. durch Sedimentation entstanden sind. Über der tonigen wasserstauenden Schicht liegt zumeist eine wasserleitende Schicht. Typisch sind Phasen zwischen unterschiedlich langen Nass-, Feucht- und Trockenphasen. Damit verfügt der Boden nur über eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereich naturgemäß deutlich eingeschränkt.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Landkreis Friesland, FB Umwelt, Stellungnahme zur Anfrage von Herrn Blanke: Hallo Herr Blanke, ich empfehle Ihnen die Begründung des B-Plans zu überarbeiten. Herr Appel hat natürlich Recht, wenn er anmerkt, dass die Versiegelung von Boden mit allen Auswirkungen gesehen werden muss und daher auch in den Vollzug der Eingriffsregelung einfließen muss. Wie das dann in Beziehung gesetzt wird zu der Fläche mit den Kompensationsmaßnahmen ist ein nächster Schritt. Wenn aus Acker Grünland wird trägt das zu mindestens theoretisch zu einer verbesserten Qualität des entstehenden Grundwassers bei. Die Kompensationsfläche ist recht klein. gez. Armin Tuinmann</p>	<p>Der Ausfall der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung im Plangebiet kann daher innerhalb der geplanten Ersatzfläche hergestellt werden, die als mesophiles Grünland feuchter Standorte (mit extensiver Bewirtschaftung) entwickelt und strukturell aufgewertet werden soll. Durch diese Maßnahme kann ein wesentlicher Teil der Grundwasserneubildungsrate ersetzt werden.</p>
<p>Nds. Heimatbund (NHB), Hannover, Stellungnahme v. 07.03.2013: Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Wir begrüßen es sehr, dass die in unserer Stellungnahme vom 27.11.2012 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes genannten Hinweise in vollem Umfang in diesen jetzt vorgelegten Entwurf vom 18.01.2013 berücksichtigt wurden. Unter Punkt 3.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird im Vorentwurf eine auf beiden Seiten der Haupteerschließungsstraße angeordnete Hainbuchenhecke von je 0,5 m Breite erwähnt (Seite 9). Im aktuellen Entwurf fehlt diese Hecke. In der Auflistung zur Berechnung der notwendigen Kompensation auf Seite 43 werden allerdings Hecken trotzdem noch mit einem Flächenwert von 4.685 geführt. Wenn diese aber nicht mehr angelegt werden sollten, müsste die externe Kompensation um diesen Wert erweitert werden. Unter Punkt 2.3 auf Seite 8 befindet sich noch ein offensichtlich "vergessener Hinweis" auf die "Schließung des Bahnüberganges Moorhausener Weg", der zu entfernen wäre. i.A. Angelika von Mach</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hainbuchenhecke entlang der Erschließungsstraße A wurde aus dem Vorentwurf wegen der zu häufigen Unterbrechungen für Grundstückszufahrten wieder herausgenommen.</p> <p>In der Bilanzierungstabelle wurde der Wert für die straßennahen Baumanpflanzungen eingestellt, tatsächlich sollten aber die Hecken auf der Grundstücksrückseite aus der Anrechnung genommen werden. Der Wert wird von 3.920 auf 4.685 WE korrigiert. Somit verändert sich das Restkompensationsdefizit nur unwesentlich: anstatt 30.324 WE sind jetzt 31.209 WE extern zu ersetzen. Da bereits aufgerundet wurde, ändert sich am Ergebnis der Flächengröße der Ersatzfläche nichts.</p> <p>Der Hinweis wird aus der Begründung herausgenommen.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Entwässerungsverband Varel, Jever, Stellungnahme vom 05.02.2013: Zum vorbezeichneten Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2012. Entwässerungsverband Varel</p> <p>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 Regenrückhaltmaßnahmen hin und bitten dieses im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtzeitig mit dem Entwässerungsverband Varel abzustimmen. (Carl-Gerd Garlichs)</p>	<p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.11.2012 wird verwiesen.</p> <p>Abwägung dazu:</p> <p>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.</p>
<p>Deutsche Telekom, Technik GmbH, Oldenburg, Stellungn. v. 14.02.2013: 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. gez. Hubert Nordlohne Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern geregelt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>OOWV, Brake, Stellungnahme vom 08.02.2013: Mit dem Schreiben vom 22.11.2012 - T Ib-758/12/Die/Ca - haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten. In Vertretung gez. Karl Hundertmark</p> <p>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 gez. Karl Hundertmark</p>	<p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 22.11.2012 wird verwiesen.</p> <p>Abwägung dazu: Kenntnisnahme</p> <p>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.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Nord, Stellungnahme v. 18.02.2013: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 201 betrifft eine ca. 7,12 ha LF große Freifläche, die derzeit als Maisacker genutzt wird. Die Fläche ist von Wohngebieten umschlossen und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Varel bereits als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Grundsätzlich ist es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes bedauerlich, dass zukünftig diese Fläche verbraucht wird. Auf die negativen Auswirkungen in der Begründung auf Seite 8 verweisen wir ausdrücklich. Die in den Vordergrund gestellte angeblich schon bestehende Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeit der Fläche weisen wir zurück, da eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>unter besonderer Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnsituation auch weiterhin möglich wäre. Es ist jedoch festzustellen, dass durch das Vorhaben eine Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung stattfinden wird. Eine Innenentwicklung im Rahmen der Siedlungsentwicklung wird aufgrund der Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im bisherigen Außenbereich aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Es ist zu hoffen, dass durch das Bebauungspotenzial von bis zu 98 Einzel- und Doppelhäusern im B-Plangebiet 201 eine aus der vorgetragenen Sicht ungünstigen Ausweitung der Siedlungsentwicklung an anderer Stelle (zeitlich begrenzt) zurückgestellt werden kann.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die zukünftigen Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt und nicht zu betrieblichen Engpässen führt. Dieses betrifft auch die externe Kompensationsfläche von 1,5 ha, die als derzeitige Ackernutzung in mesophiles Grünland umgewandelt werden soll. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen (nach vertraglicher Regelung) sollte auf jeden Fall sichergestellt werden. Durch das Plangebiet inkl. externer Kompensation werden der Landwirtschaft über 8 ha Ackerflächen entzogen. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes.</p> <p>Unter der Bedingung der einvernehmlichen Absprache mit den bisherigen Landnutzern durch die Stadt Varel bzw. den Bauträgern werden aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft- keine Bedenken gegen die o.g. Planung erhoben. gez. Renko Eilts</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ersatzfläche kann als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt werden, allerdings ohne Beweidung, da die Fläche dafür zu klein ist.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Stellungnahme v. 25.02.2013: Zur o.a. Planung haben wir bereits am 13.11.2012 (S/8485) Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p> <p>Kabel Deutschland, Leer, Stellungnahme vom 13.11.2012: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. <<Zeichenerklärung.pdf>> <<Kaberschutzanweisung_3.pdf>> <<Varel Weg, Ha-</p>	

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>fenstr..pdf>> . 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 unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p>	<p>Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen bestehender Häuser. Soweit auf den bebauten Grundstücken Baumaßnahmen erfolgen sollten, werden zuvor die Leitungspläne der Versorger eingesehen, bzw. eine örtliche Einweisung beantragt.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE NETZ GmbH 1Netzregion Oldenburg Varel, Stellungnahme v. 21.02.2013: In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen, soweit sie dem Bauvorhaben hinderlich sind, geschützt oder verlegt werden. Die Einzelheiten sind vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Die dadurch entstehenden Kosten ermitteln wir nach dem bestehenden Rahmenvertrag. Wir bitten Sie bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde, Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eventuell Freiflächen für eine Trafostation vorzusehen. Die Versorgungsstrassen dürfen nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.</p> <p>Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzungen unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden.</p> <p>Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken bestehen derzeit nicht. gez. Gerrit Feeken gez. Ralf Havekost</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Einzelheiten werden in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung mit der EWE geregelt. Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Private Stellungnahmen: Herr Detlef Füten, Hafenstraße 24, 26316 Varel als Miteigentümer des Flurstücks 263/3 und als Ehemann der Eigentümerin des Flurstücks 263/4, Frau Monika Füten gibt heute am 07.03.2013 folgende Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 201: Ich beabsichtige in Zukunft die auf dem Grundstück 263/3 vorhandene Halle eventuell zu gewerblichen Zwecken zu nutzen. Daher rege ich an, das Grundstück bis zu einer Tiefe von 80 m (gemessen ab der Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße) als Mischgebiet auszuweisen.</p> <p>Zusammen mit meiner Frau beabsichtige ich den auf dem Flurstück 263/4 vorhandenen Teich zu erhalten. Die Lage der Planstraße C entspricht somit nicht unseren Vorstellungen für die künftige Nutzung des Grundstücks. Ich rege daher an, die Planstraße C zu verlegen und beispielsweise von Norden (von der Planstraße B) in den Bereich hinein zuführen. Detlef Füten 07.03.2013</p>	<p>Zu den Stellungnahmen hat es am 11.04.2013 im Rathaus eine Besprechung mit allen Beteiligten gegeben. Darin wurde folgender Konsens getroffen:</p> <p>a) In der Besprechung wurden die gewerblichen Möglichkeiten eines WA-Gebietes angesprochen. Nach Verdeutlichung der wesentlichen Unterschiede zu Mischgebietstypischen Gewerbearten, wurde festgestellt, dass sich die vorgesehenen Aktivitäten in die Kategorie „nicht störender Gewerbebetrieb“ einstufen lassen. Damit kann es bei der WA-Gebietsausweisung bleiben, zumal die angeregte Gebietsänderung nicht im städtebaulichen Zusammenhang mit anderen gewerblichen Nutzungen an der Hafenstraße stehen würde.</p> <p>b) Als neue Erschließung wurde vorgeschlagen, eine private Zufahrt in der Mitte beider Grundstücke von der Planstraße C aus, und in der bisher im Plan enthaltenen Systematik der Hinterliegererschließung, vorzusehen. Mit dieser Maßnahme kann auch der bestehende Teich erhalten bleiben. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine erneute Auslegung gem. § 4 a BauGB erforderlich.</p>
<p>Herr Rene Engel, Hafenstraße 26, 26316 Varel als Ehemann der Eigentümerin des Flurstücks 264/1 und 264/2 Frau Tanja Engel gibt heute am 07.03.2013 folgende Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 201: Der 2 m breite Anpflanzstreifen an der Ostseite der Flurstücke 264/1 und 264/2 schränkt die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke zu sehr ein und ist als Abgrenzung zur Bebauung an der Koppenstraße nicht notwendig, da dort eine Eingrünung der Gärten bereits vorhanden ist. Die heute auf dem Grundstück bereits vorhandene Halle ragt in den geplanten Anpflanzstreifen hinein. An dieser Stelle sollte der Pflanzstreifen um die Fläche der Halle und der dortigen Zufahrt reduziert werden. Ich beabsichtige in Zukunft die auf dem Grundstück vorhandene Halle eventuell zu gewerblichen Zwecken zu nutzen. Daher rege ich an, die Grundstücke bis zu einer Tiefe von 30 m (gemessen ab der Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße) als Mischgebiet auszuweisen.</p> <p>Nach Rücksprache mit meinen Nachbarn, dem Ehepaar Füten, den Eigentümern des Flurstück 263/4, sehe ich die Realisierungsmöglichkeit der Planstraße C als sehr gering an. Ich rege daher an, die Planstraße C zu verlegen und beispielsweise von Norden (von der Planstraße C) in den Bereich hinein zuführen. Rene Engel 07.03.2013</p>	<p>c) Die Pflanzgebote bleiben aus Gründen der Planungskontinuität erhalten. Lediglich im Bereich der Halle wird eine Anpassung erfolgen, damit die Nutzung des Gebäudes weiter uneingeschränkt möglich ist. Die bestehenden Anpflanzungen auf den Grundstücken (Westgrenze) der Anlieger Koppenstraße sind sporadisch und unterliegen keiner Bindung durch einen B-Plan.</p> <p>d) Auf die Abwägung (1. Absatz zur Stellungnahme von Herrn Füten) wird verwiesen.</p> <p>f) Auf die erzielte Erschließungsänderung (Abwägung 2. Absatz der Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Füten) wird verwiesen.</p>

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

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der Öffentliche Auslegung)

Stand: 24.04.2013

Stellungnahme:

Abwägung:

Alte Planfassung:



Neue Planfassung:

