

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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

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. 27.05.2013, ○ TenneT TSO GmbH, Lehrte, Stellungnahme v. 27.05.2013, ○ e-on / Netz, Betriebszentrum Lehrte, Stellungnahme v. 30.05.2013, ○ Eigentümer Grdst. Hauptstr. 26, (Einsichtnahme am 29.05.2013) 	
<p>NLStBV, GB. Aurich, Stellungnahme vom 29.05.2013: Zum Bebauungsplan Nr. 201 verweise ich auf meine Stellungnahme vom 01.03.2013, Az.: 2111-2141/21102201. Den Bauentwurf für die neue Straßenanbindung bitte ich rechtzeitig zur Genehmigung zu übersenden.</p> <p>Auf Grundlage des genehmigten Entwurfs wird dann der Vereinbarungsentwurf von mir aufgestellt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung. i. A. Horst Borchers</p> <p>Aus der Stellungnahme des NLStBV vom 01.03.2013: 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 20 m betragen. Im Zuge der Planstraße A sollte ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden. Im Auftrage gez. Borchers</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Abwägung zur Stellungnahme vom 01.03.2013: Das gewünschte Zu- und Abfahrtsverbot wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Anmerkung und Modifizierung der festgesetzten Zufahrtsverbote: Sie werden wie angeregt übernommen, jedoch mit Ausnahme des in Achse der Hafestraße nach Osten hin verlaufenden Zufahrtsverbotes. Dieses wird auf ca. 15 m eingekürzt, um die einzige Möglichkeit der Grundstückszufahrt zum Haus Hafestraße Nr. 24 nicht auszuschließen.</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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Entwässerungsverband Varel, Jever, Stellungnahme vom 28.05.2013: zum vorbezeichneten Plangebiet verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2012. Entwässerungsverband Varel</p> <p>Entwässerungsverband Varel, Jever, Stellungnahme vom 05.11.2013: 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 Regenrückhaltemaßnahmen hin und bitten dieses im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtzeitig mit dem Entwässerungsverband Varel abzustimmen. (Carl-Gerd Garlichs)</p>	<p>Abwägung dazu: Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.11.2013 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.11.2012 wird verwiesen.</p> <p>Abwägung dazu: 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. 05.06.2013: 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 14.02.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. i. A. Hubert Nordlohne</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</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 14.02.2013 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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>i. A. gez. Hubert Nordlohne Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern geregelt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Stellungnahme v. 30.05.2013: Zur o.a. Planung haben wir bereits am 25.02.2013 (S/8910) Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>i. A. gez. Anita Meyer (ZAK)</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.</p> <p>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>> <<Kabelschutzanweisung_3.pdf>> <<Varel Weg, Hafenstr..pdf>> . Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 13.11.2012 wird verwiesen.</p> <p>Abwägung dazu: Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 13.11.2012 wird verwiesen.</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>

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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>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>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV, Brake, Stellungnahme vom 30-05.2013: Wir haben von der Bauleitplanung Kenntnis genommen. Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.11.2012, die in vollem Umfang aufrechterhalten wird. gez. i. A. 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.</p> <p>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.</p> <p>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 der 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>

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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Nds. Heimatbund, Stellungnahme vom 12.06.2013:</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung. Nachdem die in unseren Stellungnahmen vom 27.11.2012 und 07.03.2013 vorgebrachten Hinweise und Bedenken inzwischen zufriedenstellend berücksichtigt wurden, haben wir keine weiteren Einwände.</p> <p>Wir behalten uns allerdings vor, die ordnungsgemäße Entwicklung der externen Kompensationsfläche entsprechend den Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 44) im Auge zu behalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 10.06.2013:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2013, die bei der weiteren Abwägung Berücksichtigung finden soll. Insbesondere weisen wir nochmals darauf hin, dass die in den Vordergrund gestellte angeblich schon bestehende Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeit der Fläche (ca. 7,12 ha LF) nicht richtig dargestellt wird, da eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung unter besonderer Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnsituation auch weiterhin möglich wäre. Speziell zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Entfallen einer Verkehrsfläche, Veränderung Pflanzgebot) werden keine besonderen Hinweise gegeben.</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 unter besonderer Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnsituation auch weiterhin</p>	<p>Die Sichtweise der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung der Begründung erfolgt nicht.</p> <p>Kenntnisnahme</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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>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.</p> <p>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>

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: erneute Öffentliche Auslegung)

Stand: 25.06.2013

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>EWE-Netz Region Oldenburg-Varel, Stellungnahme v. 13.06.2013:</p> <p>Die Unterlagen in oben genannter Angelegenheit haben wir dankend erhalten. 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.</p> <p>Wir bitten Sie bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde, Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eventuell Freiflächen für eine Trafostation vorzusehen.</p> <p>Die Versorgungstrassen 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. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Entsprechende Freiflächen zur Aufstellung von Trafostationen werden nach Bedarf im Zuge der Teilungsvermessung bzw. der Erschließungsplanung nach Absprache bereitgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Die aktuellen Bestandspläne werden bereits bei der Erschließungsplanung eingesehen und deren Lage entsprechend berücksichtigt.</p>