

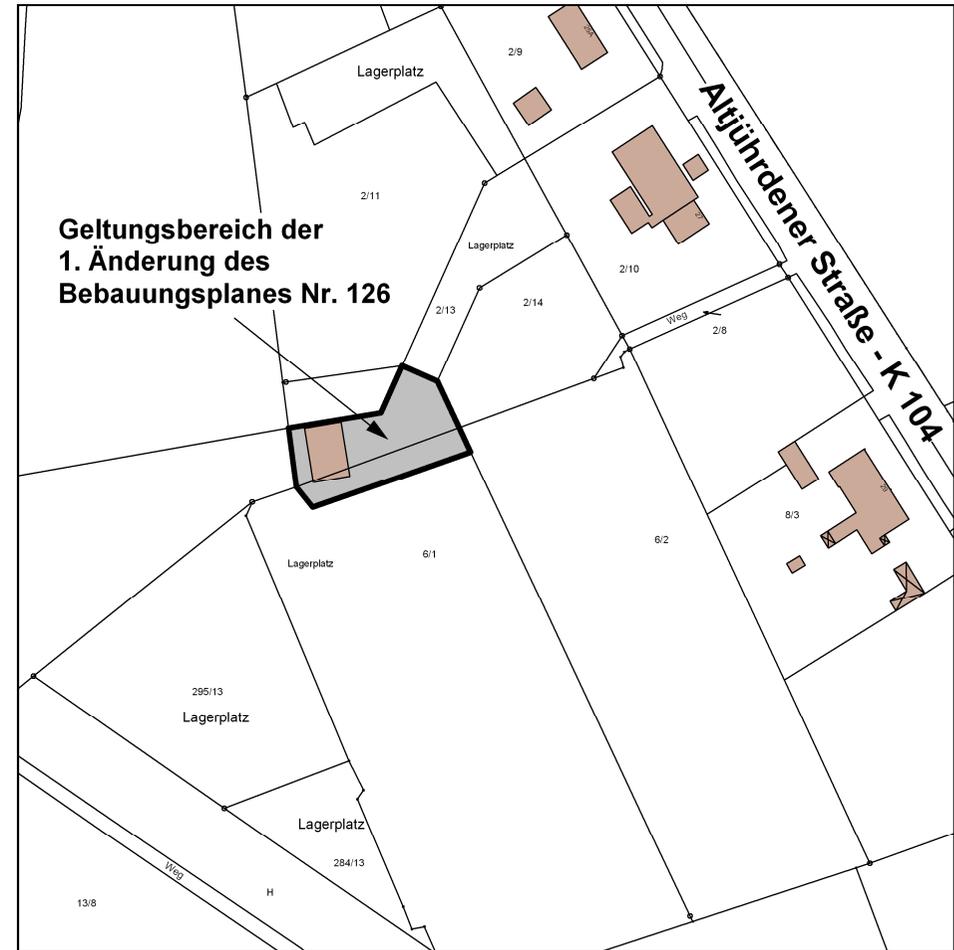
Stadt Varel

Landkreis Friesland

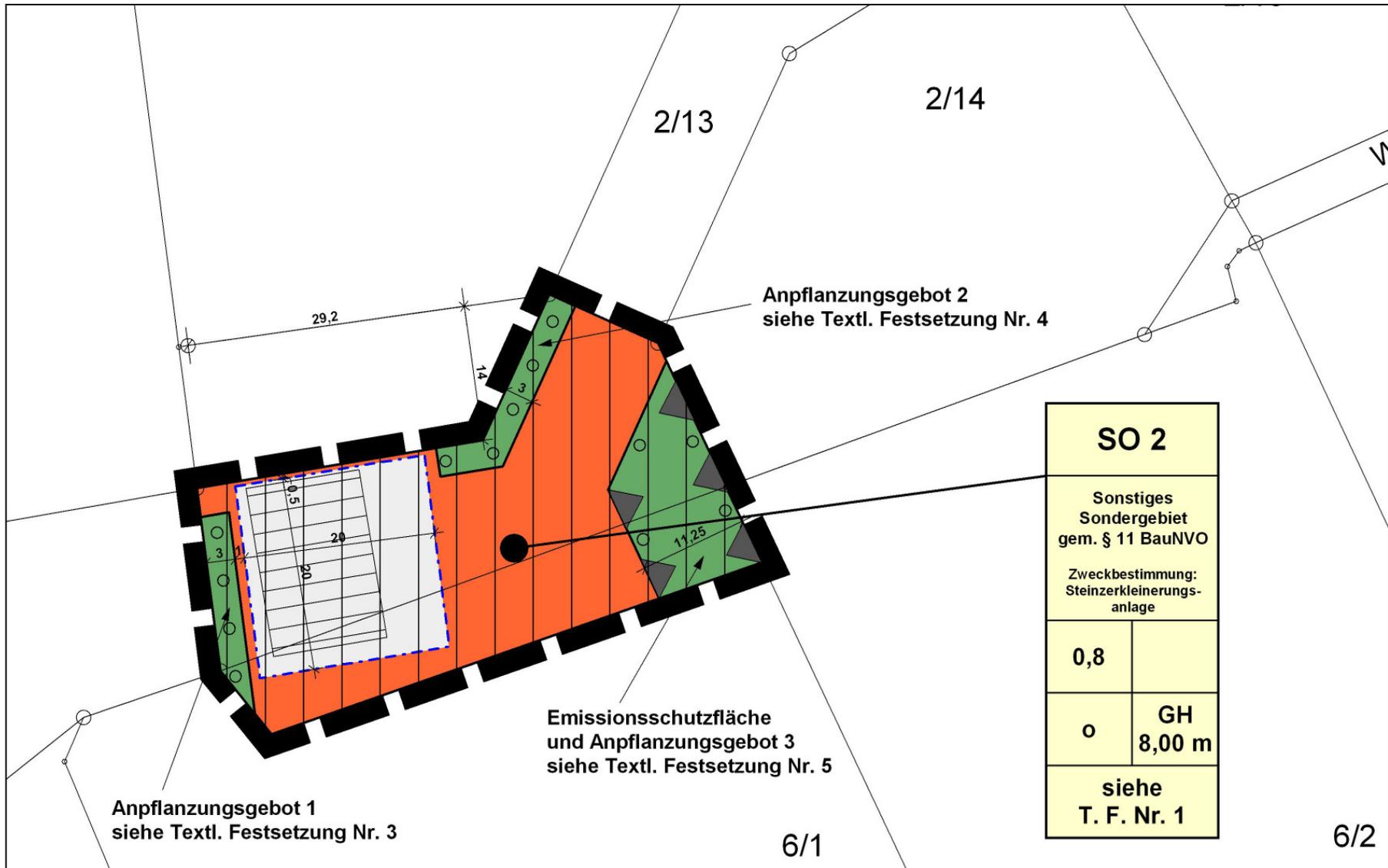
**Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 27.05.2014**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126

- Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung
- Auslegungsbeschluss



1. Änderung B-Plan Nr. 126: Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der frühzeitigen TöB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- E.ON Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- TenneT TSO GmbH
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EWE Netz GmbH



Ergebnisse der frühzeitigen TöB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise zur Planung gegeben:

- Landkreis Friesland
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich
- Niedersächsisches Forstamt Neuenburg



Abwägungsvorschläge

Landkreis Friesland

Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:

Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn der Fuhrpark sich nicht um mehr als 10 PKW oder 5 LKW / Baufahrzeuge erweitern wird und nur zum Eigenverbrauch dient.

Geltendes Recht muss eingehalten werden. Immissionsrichtwerte: tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) zum nächsten Wohnhaus.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine wesentliche Erweiterung des Fuhrparks ist nicht vorgesehen. Die geplante Tankanlage soll ausschließlich den firmeneigenen Kraftfahrzeugen dienen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung werden keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich des Betriebsablaufes und des damit verbundenen Betriebslärms initiiert.



Abwägungsvorschläge

Landkreis Friesland

Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es werden jedoch einige Hinweise zur Organisation der Abfallentsorgung im Landkreis Friesland gegeben.

Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch der Hinweis vorgebracht, dass der Neubau der Tankanlage für firmeneigene Fahrzeuge in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen sollte.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend beachtet.



Abwägungsvorschläge

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich

Das Änderungsgebiet befindet sich südwestlich der Kreisstraße Nr. 104, deren Belange die NLStbV-GB Aurich in Auftragverwaltung vertritt. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 126 (Amtsblatt vom 05.01.1996) ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Stadtstraßenanbindung zur K 104 vorgesehen.

Eine Stadtstraßenanbindung ist bis heute nicht erfolgt. Somit ist auch die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes aus straßenrechtlicher Sicht nicht gegeben.

Abwägung der Stadt Varel (Zusammenfassung)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Errichtung einer öffentlichen Straßenanbindung von der K 104 konnte bislang nicht realisiert werden, da weder die Stadt Varel noch der Antragsteller die Verfügungsgewalt über die benötigten Grundstücksteile haben.

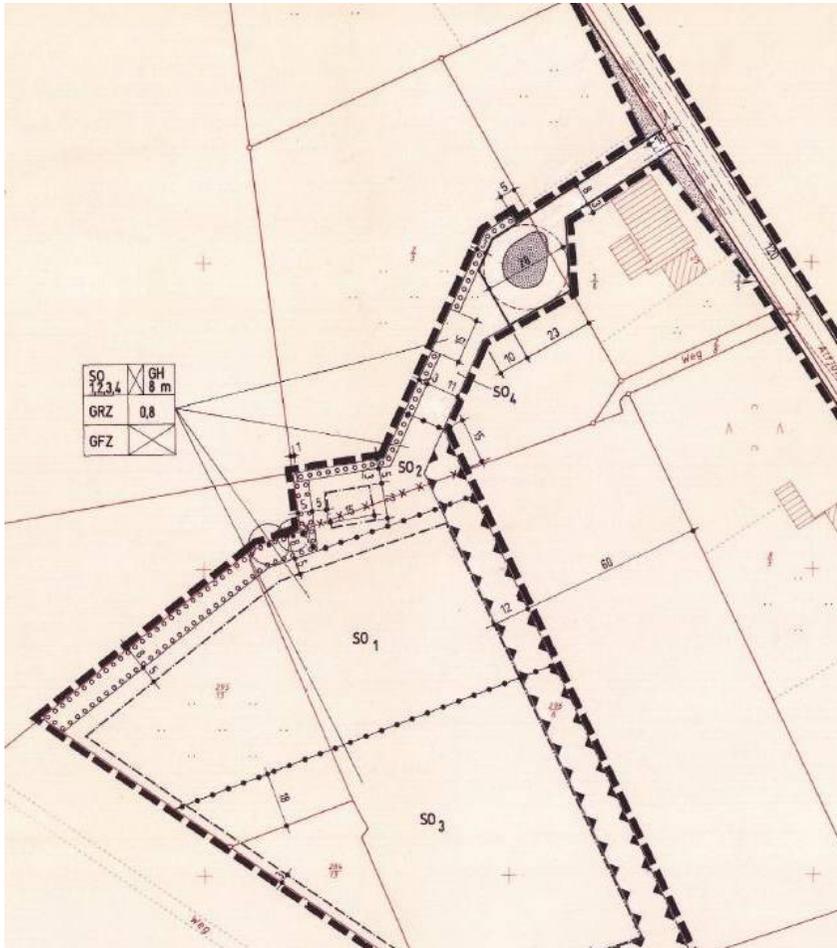
Die derzeitige Anbindung des Betriebes verläuft somit über eine private Grundstückszufahrt von der K 104. Diese Zufahrt ist genehmigt und finanziell abgelöst.

Durch die Planungsinhalte dieser Bebauungsplanänderung kommt es nicht zu einer Veränderung der verkehrlichen Erschließungssituation oder zu einer Änderung der Verkehrsfrequenz.



Abwägungsvorschläge

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich



Abwägung der Stadt Varel (Zusammenfassung)

Die städtebauliche Zielsetzung, nämlich die Realisierung einer öffentlichen Straßenzufahrt von der K 104 auf das Gelände des Abbruchunternehmens, wie sie im Ursprungsbebauungsplan dokumentiert wurde, wird weiter verfolgt.

Da die Umsetzung aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht möglich ist, die verkehrliche Situation durch die Planänderung allerdings auch nicht maßgeblich verändert wird, sieht es die Stadt Varel als vertretbar an, den Entwicklungsinteressen des Betriebs nachzukommen und insbesondere die Betriebstankstelle planungsrechtlich zu ermöglichen. Verkehrliche Belange werden durch die Planänderung absehbar nicht nachteilig berührt.



Abwägungsvorschläge

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich

Abwägung der Stadt Varel (Zusammenfassung)

Die Stadt Varel wird mit dem Betrieb einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sich dieser dazu verpflichtet, den Erwerb der erforderlichen Grundstücke voranzutreiben und die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenzufahrt anschließend dort zu realisieren.



Abwägungsvorschläge

Niedersächsisches Forstamt Neuenburg

Es wird darauf hingewiesen, dass im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Wald angrenzt. Weiterhin wird ausgeführt, dass gemäß RROP 2003 des Landkreises Friesland Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen. Deshalb wird angeregt, einen Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) einzuhalten und den überbaubaren Bereich entsprechend nach Osten zu vergrößern.

Den Interessen des Eigentümers des angrenzenden Waldes wäre auch durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des bebauten Grundstücks (Verzicht auf Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche) entsprochen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächlichen betrieblichen Gegebenheiten vorzunehmen. Dazu gehört auch die Absicherung der bestehenden Fahrzeughalle an ihrem jetzigen Standort.

Die vorgeschlagene Verlagerung des Gebäudes nach Osten kommt deshalb nicht in Frage.

Somit soll den Interessen des Eigentümers des angrenzenden Waldes dadurch entsprochen werden, dass eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des bebauten Grundstücks vorgenommen wird.



Fazit

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Planung.

Die Frage der Anbindung des Abbruchunternehmens an das öffentliche Straßennetz kann derzeit aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht abschließend geklärt werden. Grundsätzlich soll die Anbindung so wie in der Ursprungsplanung festgesetzt erfolgen.

Der Anregung des Niedersächsischen Forstamtes Neuenburg wird gefolgt und bei der weiteren Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 entsprechend berücksichtigt.

Gleiches gilt für die vorgebrachten Hinweise.

Somit kann nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.



Fassung für die öffentliche Auslegung (Gesamtplan)

Maßstab 1 : 500

SO 2
Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Wohngebiet
0,8
GH 8,00 m
siehe T. F. Nr. 1

Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 0,8 Grundflächenzahl
 GH 8,00 maximale Gebäudehöhe über Terrain

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
 offene Bauweise
 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor unmittelbaren Umweltbeeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Varel durch 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126, bestehend aus der Planzeichnung und dem rechtsverbindlichen Textsatzungen die Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauausführungssatzung (BauAV) vom 23.01.1992.

Varel, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
Postfach 10 10 10 26121 Varel
Telefon 04471 300-100 Fax 04471 300-101
E-Mail: info@boner-partner.de

Ortsleiter, den Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verordnungsbeschluss des Stadts Varel hat in seiner Sitzung am die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Die Aufhebung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Der Verordnungsbeschluss des Stadts Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Die endgültige öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, V. m. n. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB werden am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Varel, den Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Niedersächsischen Zeitung „Ausgabe: Der Gemeindegazette“ bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den Bürgermeister

Insehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verbindung von Verfahren- oder Fortschritten beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht getrennt gemacht worden.

Varel, den

Insehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht getrennt gemacht worden.

Varel, den

PLANUNTERLAGE

Kreis Einreised, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 27

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVSt. 2002, S. 5, genehmigt. Die Vermessung für räumliche oder wirtschaftliche Zwecke und über öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand September 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungsrechts erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Registrieredirektion Oldenburg - Katasteramt Varel

Varel, den
Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
Im SO 2, dabei sind nur eine Fahrzeughalle und eine Tankanlage für den Fernanliegen Fußpark zulässig.

Nr. 2
Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nr. 3
Im Bereich der Pflanzgebotfläche des Anpflanzungsgebietes 1 sind je 2 qm Pflanzfläche ein Baum bzw. ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1 : 40 zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Nr. 4
Im Bereich der Pflanzgebotfläche des Anpflanzungsgebietes 2 sind je 1 qm Grundfläche ein Strauch bzw. ein Baum landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1 : 40 auf einen neu anzuliegenden Wall (1,2 m Höhe über Terrain) zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Nr. 5
Im Bereich der Fläche nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Emissionsschutzfläche und Anpflanzungsgebiet 3) ist ein 4,0 m hoher Wall zu errichten und mit einem Baum bzw. einem Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art je 2 qm Grundfläche im Verhältnis 1 : 40 zu bepflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

HINWEISE

1.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkarfensammungen, Scherben sowie zufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes immediately und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Obere Straße 15, Tel. 0441 736-2100 unverzüglich gemeldet werden.

Möherföhrlich ist der Finder, der 1 oder der Anhalter oder der Internahmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSHG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Varel - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

3.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

4.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf eventuelle Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Rohrleitungen und Leitungen verbleiben werden. Schachthäfen in der Nähe von FB- oder Gasversorgungs-einrichtungen sind von Hand auszufüllen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortskarte anzeigen zu lassen.

5.
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Altdürender Straße / Alter Plaggenkrug - treten im überlegten Bereich die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 126 außer Kraft.

Stadt Varel
Landkreis Friesland

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 126**

Altdürender Straße / Alter Plaggenkrug

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

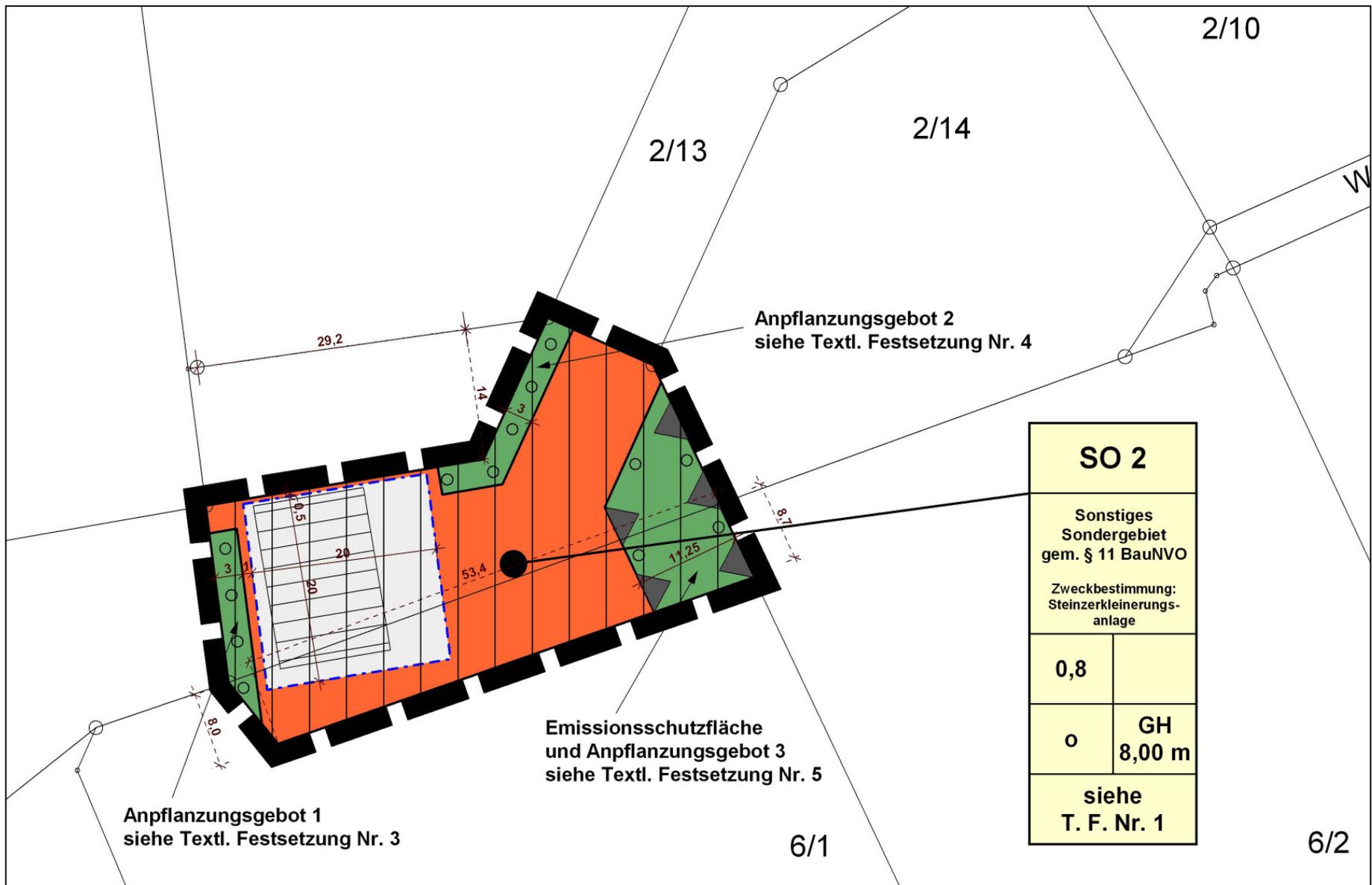
Stand: 10.05.2014

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der unsichtbar überreichten Originalzeichnung überein.
 Varel, den
 Siegel I.A.
 Der Bürgermeister



Fassung für die öffentliche Auslegung (Ausschnitt)



Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126

Nr. 1

Im SO 2-Gebiet sind nur eine Fahrzeughalle und eine Tankanlage für den firmeneigenen Fuhrpark zulässig.

Nr. 2

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nr. 3

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche des Anpflanzungsgebotes 1 sind je 2 qm Pflanzfläche ein Baum bzw. ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1 : 40 zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Nr. 4

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche des Anpflanzungsgebotes 2 sind je 1 qm Grundfläche ein Strauch bzw. ein Baum landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1 : 40 auf einen neu anzulegenden Wall (1,2 m Höhe über Terrain) zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Nr. 5

Im Bereich der Fläche nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Emissionsschutzfläche und Anpflanzungsgebot 3) ist ein 4,0 m hoher Wall zu errichten und mit einem Baum bzw. einem Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art je 2 qm Grundfläche im Verhältnis 1 : 40 zu bepflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

