

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

- **Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**
- **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Verfahren zur Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Tweehörnweg“ fand in der Zeit vom 27.05.2014 bis 26.06.2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.05.2014 gemäß § 4 Abs.2 BauGB gebeten, sich bis zum 26.06.2014 zu der beabsichtigten Planung zu äußern.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
1.	Entwässerungsverband Varel Schreiben vom 28.05.2014	Gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen;
2.	EWE Netz GmbH, Varel Schreiben vom 03.06.2014	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen;
3.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg Schreiben vom 06.06.2014	Nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Sachbearbeiter Herrn Kulisch teile ich Ihnen Folgendes mit: 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.	Wird zur Kenntnis genommen;
4.	Kabel Deutschland Vertrieb, Leer Schreiben vom 10.06.2014	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2014 Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
5.	E.ON Netz GmbH, Lehrte Schreiben vom 30.05.2014	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
6.	Tennet, Lehrte Schreiben vom 06.06.2014	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
7.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie Schreiben vom 16.06.2014	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Damit ist das Benehmen nach § 20 NDSchG zwischen dem NLD und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde hergestellt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Oldenburg Schreiben vom 17.06.2014	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: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Das neue Gewerbegebiet 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 beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34-65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen; Die Ausführungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und mit der Deutschen Telekom abgestimmt. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die Stellungnahme zum „Wohngebiet“ und nicht wie mitgeteilt zum Gewerbegebiet abgegeben wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine rechtzeitige Beteiligung wird erfolgen.
9.	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland Schreiben vom 25.06.2014	Nach Auswertung und Prüfung der übersandten Unterlagen werden aus verkehrspolizeilicher Sicht KEINE Bedenken gegen die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63- Tweehörnweg, Varel"-erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen;

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
10.	OOWV Brake Schreiben vom 19.06.2014	<p>Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>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.</p> <p>Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können dann nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Varel durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z. B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzung oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenränder der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektion-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geländehöhen - Grundstücksparzellierung - Anfallende Abwassermenge zu klären. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitungen wird wie vorgeschlagen, bei dem Dienststellenleiter erfragt.</p> <p>Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurde und wird der OOWV beteiligt und die Planung abgestimmt.</p> <p>Dabei werden die angegebenen Grundlagen berücksichtigt.</p> <p>Die gemachten Angaben werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird mit Zustimmung des Vorhabenträgers und der Stadt Varel ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers OOWV im Bebauungsplan festgesetzt. Er ist von Bepflanzung und Aufschüttungen freizuhalten, so dass eine Zugänglichkeit der bestehenden Abwasserleitung gewährleistet ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der OOWV ist seitens der NLG bereits frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden worden und es hat bereits Abstimmungen zu diesen Themen gegeben.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	OOWV Brake Schreiben vom 19.06.2014	<p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Nach entgeltlicher Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Vertrag ist durch die NLG bereits vorbereitet und wird beraten und abgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Eine Planfassung der Satzung wird dem OOWV zur Verfügung gestellt.</p>
11.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Schreiben vom 20.06.2014	<p>Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 betrifft eine ca. 3,2 ha LF große Freifläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Die Fläche liegt zwischen zwei Wohngebieten und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Varel sowie im B-Plan 63 bereits als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Die Lage des Plangebietes lässt eine Begründung hinsichtlich einer Innenentwicklung zu.</p> <p>Grundsätzlich ist es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes bedauerlich, dass zukünftig diese Fläche verbraucht wird. Eine Innenentwicklung im Rahmen der Siedlungsentwicklung wird aufgrund der Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im bisherigen Außenbereich aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch ausdrücklich begrüßt.</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.</p> <p>Aktive 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel verzeichnet nach wie vor einen Siedlungsdruck, dem sie mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen entgegenwirken möchte. Die Inanspruchnahme der jetzt überplanten Fläche als Innenbereichsfläche bietet sich an.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird und wurde beachtet.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
12.	Landkreis Friesland Schreiben vom 20.06.2014	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><u>untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken, da im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Punkt 14. Ver- und Entsorgung</u> 14.4 Abfallbeseitigung 1.Satz streichen</p> <p>„Abfallwirtschaft“</p> <p>Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>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 (EAE85/95) bzw. BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Änderungswunsch wird gefolgt. Der vorgeschlagene Text wird in die Begründung übernommen und diese wird damit redaktionell angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde und wird bei der Planung berücksichtigt.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	Landkreis Friesland Schreiben vom 20.06.2014	<p>Die angegebenen 20 m Durchmesser für die Wendeanlagen sind ausreichend, wenn im Bereich der Fahrbahnränder keine Hindernisse (Zäune, Schilder etc.) aufgestellt werden.</p> <p>Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.</p> <p>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.</p> <p>Für die Bearbeitung des Antrags ist bei der Abfallbehörde ein Zeitaufwand von 0,5 Stunden (gehobener Dienst) entstanden. Ich bitte, den Aufwand bei der Kostenfestsetzung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brandschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und zur Sicherung eines geforderten Überhangbereiches wird die Verkehrsfläche der Wendeanlagen um 1m erweitert. Zu dieser Planänderung gibt sowohl der Vorhabenträger als auch die Stadt Varel als Betroffene ihr Einverständnis.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der betreffenden Stichstraße wird, wie im B-Plan festgesetzt, ein Müllsammelplatz angelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern könnte bei Umsetzung der Planung weiterverfolgt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die genannten Fachbereiche keine Bedenken gegen die Planung vorbringen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
1.	Herr Günter Onken Schreiben vom 23.06.2014 an die Stadt Varel	Wir haben den o. g. Entwurf im Rathaus II der Stadt Varel eingesehen und begrüßen die Entscheidung des Verwaltungsausschusses. Insbesondere die Erschließung des Gebietes über eine eigene Baustraße vom Tweehörnweg aus aber auch die spätere Anbindung ist mit dem ausgelegten Bauleitplan sehr positiv für die schon vorhandene Wohnbebauung gelöst worden. Vereinzelt ist von Interessenten für das Gebiet zu vernehmen, dass diese ggf. schon vor der Fertigstellung der Baustraße mit Baumaßnahmen beginnen möchten. Hierzu würden dann die vorhandenen Straßen (Friesenstraße, Meisenweg, Möwenweg, Pirolweg) genutzt werden. Eine Genehmigung einer solchen vorzeitigen Bebauung würde eine starke Belastung für die vorhandene Wohnbebauung bedeuten auch wenn es sich nur um vereinzelte Fälle handelt. Wir bitten Sie daher eine vorzeitige Bebauung des Gebietes vor Fertigstellung der Baustraße nicht zu genehmigen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und begrüßt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist vorgesehen, die Baumaßnahmen über die Baustraße durchzuführen. Die NLG wird in den Kaufverträgen mit den Grundstückserwerbern sicherstellen, dass vor Fertigstellung der Baustraße keine Bautätigkeit auf den veräußerten Grundstücken stattfindet.
2.	Herr Günter Onken Schreiben vom 26.06.2014 an die Stadt Varel	Im o. g. Entwurf welchen wir im Rathaus II der Stadt Varel eingesehen haben ist im Bereich Möwenweg eine Stieleiche mit einem Durchmesser von 25 cm als Bestandsbaum festgestellt worden. Leider wurde dieser Baum nicht als „erhaltenswerter Baum“ eingestuft. Die besagte Stieleiche ist jedoch bereits ortsbildprägend und trägt zur ökologisch-biologischen Bereicherung des Naturhaushaltes bei. Außerdem wirkt sie sich positiv auf das Kleinklima aus und wehrt schädliche Umwelteinwirkungen ab. Der Baum ist völlig gesund und gleichmäßig entwickelt. Daher beantragen wir diesen Baum als „erhaltenswerten Baum“ in den o. g. Entwurf aufzunehmen.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Bei den beiden im Plangebiet festgesetzten Bäumen handelt es sich um Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Varel als Einzelbaum bereits geschützt sind. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung erfolgte nicht. Der besagte Baum befindet sich randlich auf einer geplanten Grundstücksfläche. Eine Ortsbildprägung wird aufgrund seiner Größe nicht gesehen. Eine Erhaltungsfestsetzung ist daher nicht vorgesehen.
3.	Frau Annemarie Laux und Herr Werner Vogel Schreiben vom 25.06.2014 an die Stadt Varel	Hiermit erheben wir Einspruch gegen die o.a. Bebauungsplanänderung. Wir halten die Bebauung einer der letzten freien Flächen innerhalb des Stadtgebietes für sehr bedauerlich und hätten uns aus naturschützerischer Sicht eine andere Verwendung der Fläche gewünscht. Angesichts der allseits beklagten und trotzdem weiter rapide fortschreitenden Versiegelung der Landschaft, der dramatisch zunehmenden Verknappung von Agrarflächen und des weiterhin ungebremsten Flächenverbrauches durch eine Vielzahl von Bauprojekten speziell in Varel, mutet das nunmehr sich anbahnende Projekt wie ein weiterer Schritt in Richtung des ökologischen Kollapses an. Wenn man dabei noch den prognostizierten Bevölkerungsschwund aufgrund des demographischen Wandels in Varel mit veranschlagt, erscheint ein solches Bauprojekt auf mittlere Sicht als absolut widersinnig. Da die sich anbahnende Bebauung jedoch auf einem weiterhin gültigen Bebauungsplan aus den siebziger Jahren basiert, kann sich unser Einspruch mit einer gewissen Hoffnung auf Erfolg nicht gegen den Bebauungsplan als solchen richten.	Der Einspruch und die Ausführungen von Frau Laux und Herrn Vogel werden zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung besteht bereits seit 1979 Baurecht. Insofern wird die Einschätzung geteilt, dass eine grundsätzliche Verhinderung der Planung nicht möglich ist. Die Stadt Varel ist sich bewusst, dass sich ein demographischer Wandel vollziehen wird. Diesem wird sie sich auch zu gegebener Zeit stellen. Momentan verzeichnet die Stadt jedoch eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der eigenen Bevölkerung.

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		<p>Als keinesfalls zwangsläufige Folge der Realisierung des Bebauungsplanes erachten wir die Vernichtung der Pappeln, die als eine stattliche Baumzeile die Fläche bekanntermaßen durchziehen. Diese eindrucksvollen Bäume haben bislang das Landschaftsbild im Bereich der fraglichen Fläche entscheidend geprägt, ihm eine unverwechselbare Atmosphäre verliehen und sind eigentlich in ihrer ökologischen Bedeutung für den Standort unverzichtbar, genau wie sie für uns als Anlieger wesentliches Element der Identität unserer Wohnumgebung sind.</p> <p>Da die Stadt glaubt, die Planung im beschleunigten Verfahren durchführen zu können, werden wesentliche Schritte einer ökologischen Bewertung der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten in sträflicher Weise außer Acht gelassen.</p>	<p>Die Einschätzung der Einwände wird zur Kenntnis genommen. Eine Erhaltung der Pappelreihe wurde in der Planung nicht berücksichtigt, da deren Lebensalter begrenzt ist, sie schnell Totholz bildend sind und eine permanente Windbruchgefahr besteht, also insgesamt Verkehrssicherungsgründe dagegen stehen. Außerdem würden sie eine große Erschwernis für die Erschließung und ausreichende Verdichtung des Plangebietes darstellen.</p> <p>Im Zuge der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, ist die Stadt Varel vielmehr zu dem Ergebnis gelangt, dem anhaltenden Druck aus der Bevölkerung auf Bereitstellung von Wohnbauflächen im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 63 entgegenzuwirken und die Flächen jetzt, da sie zur Verfügung stehen, einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Nutzung der Fläche ist im Übrigen im Flächennutzungsplan der Stadt Varel als Wohnbaufläche gesichert. Der Entfall der Pappeln, die mittlerweile auf der Fläche aufgewachsen sind, ist Bestandteil des Abwägungsprozesses. Die Inanspruchnahme dieser Freifläche im Innenbereich, die ohnehin von Wohnsiedlungen eingeschlossen ist, ist aus Sicht der Stadt ökologisch verträglicher als die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Wie beschrieben handelt es sich um eine Innenentwicklungsplanung, die gemäß § 13a BauGB an verschiedene Bedingungen geknüpft ist. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist nur möglich, wenn weniger als 20.000 m² Grundfläche im Plangebiet festgesetzt werden. Dieser Nachweis ist in der Begründung zum B-Plan erbracht worden. Im Übrigen besteht für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, auf dessen rechtlicher Grundlage ohne Rücksicht auf die vorhandene Grünstruktur sofort eine Bebauung erfolgen könnte.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		<p>Auch wenn Pappelholz unter ökonomischen Gesichtspunkten vielleicht nicht der große Profitbringer ist, so muss man die Pappeln in ihrer ökologischen Funktion für den Standort als durchaus wertvoll einstufen.</p> <p>Die Bäume sind Schattenspender an heißen Sommertagen, lassen aber die Strahlen der Wintersonne passieren; sie sind eine natürliche Bremse für den Sturm; mit dem charakteristischen Rauschen ihres Laubes bewirken sie eine effektiven Lärmschutz gegen die zunehmend störenden Verkehrsgeräusche von Tweehörnweg, Autobahn, Bundesstraße 437 und Eisenbahn, indem sie diese akustisch überblenden.</p> <p>Sie sind Rast- und Heimstätte zahlreicher auch seltener, bzw. gefährdeter Tierarten, die in ihrem Geäst Zuflucht suchen. Wir sind uns sicher, dass die Pappeln eine wichtige Funktion bei der Vernetzung der noch vorhandenen Naturareale innehaben, wenn es gilt, eine Brücke zu schlagen zwischen den ornithologisch bedeutsamen Flächen von Wald und Friedhof und der freien Landschaft südlich von Varel. Wir haben hier Fledermäuse beobachtet, sowie Bunt- und sogar Grünspechte, von denen wir nicht wissen, ob sie nicht vielleicht sogar in Höhlen der Bäume heimisch sind.</p> <p>Auch die Fähigkeit der Pappeln mit ihrer enormen Biomasse, bei einem Kronendurchmesser von etwa 25 m eine wünschenswerte ökologische Wirkung auf ihre Umgebung auszuüben, ist ein wichtiges Argument für deren Erhalt. Die Bäume fördern mit ihrem Blätterdach als Bio-Filter die Reinhaltung und Erfrischung der Luft.</p> <p>Sie binden in beachtlichem Maße CO₂, tragen so zur Klimastabilisierung bei und reichern ihrer Umgebung mit Sauerstoff an.</p>	<p>Der Landkreis Friesland wurde frühzeitig in die Planung eingebunden und die ökologische Bewertung, die vorgenommen wurde, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurden weder zum beschleunigten Planverfahren noch zur Bewertung der Fläche Bedenken durch den Landkreis geäußert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. In der Bestandsbeschreibung wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Nachtsäuger, Fledermäuse und Vögel einen Teillebensraum finden. Die Durchführung des Bauvorhabens mit Fällung der Pappeln ergibt jedoch nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde keinen Verbotstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wie beispielsweise die Tötung von wild lebenden Tieren oder Zerstörung von Brutstätten. Vielmehr wird die Fällung der Bäume außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar vorgenommen. Es wird eingeschätzt, dass die im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen den siedlungstypischen Fledermausarten weitere Orientierungspunkte und Leitlinien zur Jagd bieten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		<p>Sie erfrischen die Seele des Betrachteten allein durch ihr zu jeder Jahreszeit schönes und harmonisches Erscheinungsbild. Mit Nachbarn hatten wir abgesprochen, der Stadt das Angebot zu unterbreiten, im Fall einer Erhaltung der Bäume eine Patenschaft für diese zu übernehmen, so dass sichergestellt ist, dass der Gesundheitszustand per Übereinkunft oder Vertrag zwischen Stadt und Baumpaten regelmäßig überwacht wird. Wir bitten, dieses Angebot einer Überprüfung zu unterziehen.</p> <p>Im März 2014 wurde lt. Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, wobei Mutmaßungen über das mögliche Vorkommen seltener und ggf. geschützter Tierarten angestellt wurden (Punkt 12.1 Bestandsbeschreibung). Dass man bei einer solchen Vorgehensweise wohl kaum gesicherte Erkenntnisse zum wahren Tierbestand während der Brut- und Setzperiode gewinnen kann, dürfte einleuchten. Deshalb fordern wir eine erneute gewissenhafte Sichtung des Standortes durch einen Sachverständigen, auch wenn man städtischerseits glaubt, mit dem abgekürzten Planungsverfahren auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichten zu können.</p> <p>Um das ökologische Gewissen der Planer zu beruhigen, ist zur Kompensation der Pappelverluste (Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen, S. 14) die Pflanzung von 36 kleinen, standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 10 – 12 cm vorgesehen. Die Pappeln haben bei einem Stammdurchmesser von gut 1,10 m je einen Stammquerschnitt von etwa $1 \text{ m}^2 = 10.000 \text{ cm}^2$, die vorgesehenen Setzlinge einen solchen von ca. 12 cm^2. Ungeachtet der unterschiedlichen Baumhöhen, deren Berücksichtigung die Biomassen-Differenz von kleinen und ausgewachsenen Bäumen noch viel dramatischer herausstellen würde, addieren sich somit die Stammquerschnitte von ca. 833 Setzlingen zum Stammquerschnitt nur einer einzigen der vorhandenen Pappeln, und man bräuchte fast 10.000 Setzlinge, um mit der Summe ihrer Stammquerschnitte auf die vereinten Stammquerschnitte der 12 Pappeln zu kommen, deren geplante Vernichtung Ihnen im Text des Bebauungsplanes gerade mal eine knappe Zeile Wert ist. Natürlich wachsen auch die Kompensationsbäume heran, doch sind sie, wenn es sich denn um die örtlichen Laubbäume wie Eiche, Buche, Esche oder Linde handeln sollte, eigentlich bei den geringen Grundstücksgrößen von 500 bis 700 m² gar</p>	<p>Das Angebot, für die Pappeln eine Patenschaft zu übernehmen wird nicht angenommen. Aus den oben erläuterten Aspekten, hier vor allem der Windbruchgefahr, wird einer Erhaltung nicht zugestimmt. Eine Gefährdung der Öffentlichkeit wäre nicht auszuschließen und eine Haftung könnte insofern auch nicht den „Paten“ überantwortet werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem beschriebenen Verfahren um ein übliches Vorgehen bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Innenbereich. Es wurden die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt und mit dem Landkreis und hier der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es werden laut Abstimmung mit dem Landkreis keine Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes für Fledermaus- und Vogel-Arten erfüllt, so dass die naturschutzfachlichen Aspekte in der Planung in ausreichender Weise berücksichtigt werden. Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis erfolgt die Fällung der Pappeln außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung und Beurteilung der naturschutzfachlichen Aspekte erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, welches im besonderen Maße die Innenentwicklung in den Kommunen fördern möchte. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gelten in den Fällen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes für Planungen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche erwartet werden, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Ein Ausgleich erfolgt demnach freiwillig und soll dazu beitragen, ein durchgrüntes Baugebiet zu</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		<p>nicht für kleine Privatgärten geeignet und dürften bei ausbleibender Überwachung durch die Stadt und mangels Baumschutzsatzung sehr bald das Platzangebot ihres Standortes sprengen und dann den Sägen ihrer Besitzer anheim fallen. Die Kronen der vorhandenen Pappeln haben einen Durchmesser von ca. 20 bis 25 m und beschatten somit eine Fläche von über 400 m². Man sieht in der vorhandenen Bebauung des Vogelviertels auch in den Gärten gut 30 Jahre alter Häuser so gut wie keine kapitalen Bäume. Das Randgrün der neuen Straßen mag ein begrüßenswertes Novum darstellen, das Varels Straßenränder ansonsten größtenteils vermissen lassen; doch wenn man für heimische Bäume in dem Baugebiet keinen Platz reserviert, wie den, den die Pappeln jetzt einnehmen, haben große Bäume in den Neubaugebieten des Vareler Stadtgebietes keine Chance!!</p> <p>Wir schlagen als unmittelbare Maßnahme vor, die Pappeln, deren Kronendurchmesser wie gesagt ca. 25 m beträgt, zu erhalten. Unter ihnen ließe sich der ursprünglich vorgesehene vergrößerte Spielplatz (auch Fitnessplatz für Senioren) in Kombination mit einem leicht kurvigen, mäandrierenden Fuß-/Radweg des verlängerten Kuckucksweges unterbringen, der auch gerne noch streckenweise von Büschen heimischer Provenienz als zusätzlichen Vogelschutzgehölzen gesäumt sein dürfte. Der im aktuellen Planentwurf vorgesehene Spielplatz könnte entfallen und als Bauplatz genutzt werden.</p> <p>Die Nutzung der vorhandenen Pappeln und der anderen vorhandenen Bäume als Kernstücke einer naturnahen, öffentlichen Grünzone im Bereich des Baugebietes böte die Möglichkeit zur Schaffung kleiner parkähnlicher Strukturen, die ansonsten für uns Vareler Bürger ein eher rares, wenngleich überaus wünschenswertes Gut sind. Wenn also die Schaffung derartiger Strukturen auch momentan der Gewinnmaximierung der Investoren entgegenstehen sollte, so bedeutet sie doch ein unbezifferbares ‚Mehr‘ an Lebensqualität für die Anwohner auch kommender Generationen und ein großen Plus für die Natur!</p> <p>Ansonsten trägt die Planung, genau wie die Bebauung in Langendamm, Hafenstraße, Gorch-Fock-Straße, Büppel, Obenstrohe, Lekewiesen, etc. bedauerlicherweise dazu bei, dass weiterhin planerische Monotonie und städtebauliche Hausmannskost in unserer Stadt die Szene bestimmen werden, während gleichzeitig alte, innerstädtische Bausubstanz ein Schattendasein führt, statt durch öffentliche Förderung belebt und attraktiv gemacht zu werden, um so zur Vitalisierung des innerstädtischen Bereiches beizutragen.</p> <p>Wir schreiben diesen Einspruch in dem Bewusstsein, dass unsere persönliche Lebens-</p>	<p>erhalten.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird jedoch begründet nicht gefolgt. Eine sinnvolle Einbeziehung der Pappelreihe in die Planung wäre nicht möglich, da umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen vorzusehen wären. Schon jetzt machen Anlieger einen Schutz ihrer Anwesen vor den Pappeln geltend und beantragen die Fällung der Bäume.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch um subjektive Positionen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		<p>qualität als unmittelbare Nachbarn des Bebauungsgebietes durch Baulärm und – schmutz sowie durch den Verlust einer lieb gewonnenen Freifläche in massiver Weise negativ beeinflusst werden wird, ohne dass wir mit einer Aufwertung unseres Lebensraumes in Form zusätzlicher öffentlicher Grünflächen oder gepflegter Wander- und Fahrradwege in unserem weiter verdichteten Lebensraum rechnen dürfen. Diese Negativerfahrungen addieren sich zu den Rückschlägen, die wir in verschiedener Form als Bürger in Varel haben hinnehmen müssen, seit wir uns 2002 entschlossen, die Stadt zu unserem Altersruhesitz zu machen.</p> <p>Im Übrigen wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes sehr wohl durch landwirtschaftliche Immissionen beeinträchtigt. Der Güllegestank scheint inzwischen eine vermehrt auftretende Erscheinung zu sein, die nicht mehr einer bestimmten Jahreszeit zuzuordnen ist.</p> <p>Dieses Schreiben haben wir in der Nachbarschaft des Vogelviertels rund um das Bau- gebiet verteilt, um uns des Rückhaltes und der Unterstützung weiterer Betroffener zu vergewissern. Die Unterschriften dieser Sympathisanten werden wir in den kommenden Tagen einreichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch kein für die Planung relevanter Landwirt zu beachten. Es sind keine entsprechenden Stellungnahmen eingegangen. Es gibt keinen Betriebsstandort in unmittelbarer Nähe. Die Lage des Bau- gebietes am Ortsrand geht auch immer mit dem Einfluss aus landwirtschaftlicher Nutzung einher. Diese Belastung ist nicht vermeidbar und ist zu tolerieren.</p> <p>Diese Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufgestellt: Oldenburg, den 04.07.2014