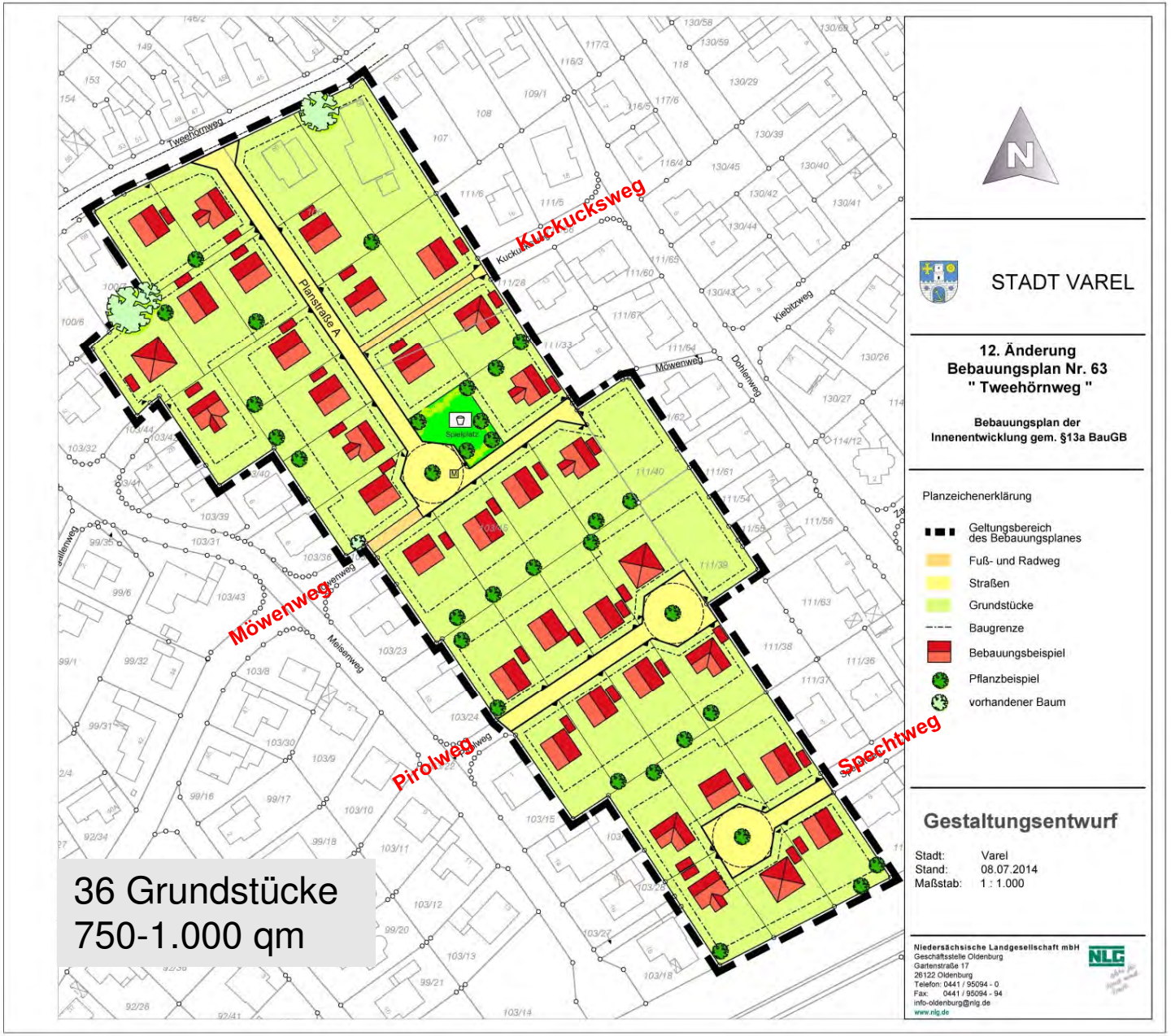
Präsentation
zum geplanten Baugebiet „Tweehörnweg“

Abwägung und Satzungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplan Nr.63

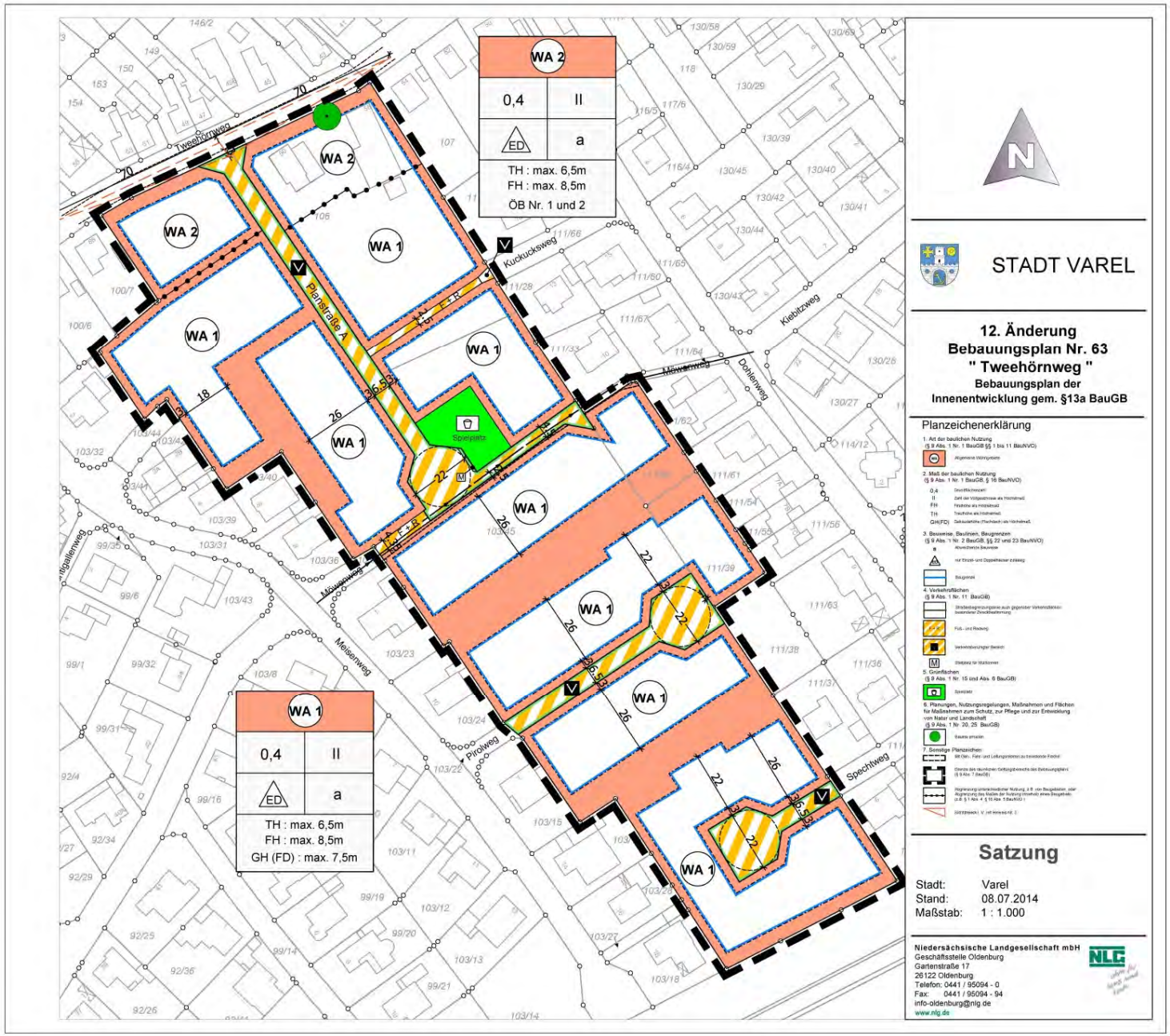
NLG
aktiv für land und leute

Baugebiet „Tweehörnweg“



36 Grundstücke
750-1.000 qm

Baugebiet „Tweehörnweg“



STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERN IM VORVERFAHREN

Stellungnahmen von Bürgern im Vorverfahren

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
1.	Anlieger Herr Dr. Guido Klein vom 11.02.2014	Bezugnehmend auf unser Gespräch vom 10.02.2014 und Ihrer Empfehlung, die vorgetragenen Bedenken und mögliche Lösungen auch in schriftlicher Form vorzustellen, möchte ich in der Planungsphase zur Änderung des Bebauungsplanes Tweehörnweg einige Aspekte als Anlieger benennen. Diese Vorschläge können gerne auch an die NLG zur Berücksichtigung in der Planung weitergeleitet werde.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Der aktuell noch geltende Bebauungsplan der Wiese am Tweehörnweg sieht im untersten Teil eine Erschließung über den Dohlenweg hin zum Spechtweg vor, im mittleren Teil über den Meisenweg und dann als „Sackgassenlösung“ über den Pirol- und Möwenweg vor. Im oberen Anteil ist eine durchgehende Wegführung abgehend vom Meisenweg in den Kuckucksweg geplant, welche nicht nur die neu zu schaffenden Baugrundstücke erreichen lässt, sondern auch einen Durchgangsweg zum großen Baugebiet „Vogelviertel“ ermöglichen würde.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		Dieses würde zu deutlich veränderten Verkehrsströmen führen, da der Kuckucksweg dann nicht nur die zu schaffenden neuen Grundstücke der „Wiese am Tweehörnweg“ versorgt, sondern allen Fahrzeugen die von der Oldenburger Straße kommend den vorderen Teil des Vogelviertels erreichen wollen eine Abkürzungsmöglichkeit eröffnet.	Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und sie war Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung.
		Dieses würde gerade für die Anlieger im oberen Teil des Meisenweges, aber auch für die Bewohner des Kuckucksweges eine erhebliche Belastung und Einschränkung der Wohnqualität bedeuten. Zusätzlich führt der zu erwartende gesteigerte „Abbiegeverkehr“ im Kurvenbereich Tweehörnweg / Meisenweg zu sicherheitsrelevanten Aspekten. Schon jetzt ist in diesem Bereich die Übersicht durch die Kurvenführung und kurze Blickachsen eingeschränkt. Zusätzlich wird die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf dem Tweehörnweg nur begrenzt eingehalten. Auch das obere Drittel des Meisenweges ist als ausgewiesene Spielstraße schon jetzt nicht für größere Fahrzeugbewegungen geeignet und entspricht nicht dem Charakter einer verkehrsberuhigten Zone.	Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebiets gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält. Es wird die Einschätzung geteilt, dass der Meisenweg keine zusätzliche Belastung erfahren sollte. Eine verstärkte Kontrolle zur Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit auf dem Tweehörnweg wird durch die Verwaltung geprüft.
		Als Lösung dieser Problemlage bietet sich eine Erschließung zumindest des oberen Teils des Neubaugebietes direkt über den Tweehörnweg an, welches dann z.B. eine Verbindung zum Kuckucksweg schaffen würde und die möglicherweise im aktuell noch geltenden Bebauungsplan angestrebte Verbindung zum „Vogelviertel“ aufrecht erhalten würde. Im Bereich des Kuckucksweges zum Meisenweg hin könnte die Durchwegung durch einen anderen Zuschnitt der Grundstücke für den KFZ – Verkehr gesperrt werden, eine Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger oder Radfahrer bei Wunsch jedoch	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und ihm wird wie oben beschrieben gefolgt. Die Anbindung an das bestehende Vogelviertel wird, wie vorgeschlagen, über Fußwege erfolgen.

Stellungnahmen von Bürgern im Vorverfahren

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		aufrechterhalten werden.	
	Anlieger Herr Dr. Guido Klein Schreiben vom 11.02.2014 an die Stadt Varel	Der Ausbau des Kuckucksweges in Richtung Meisenweg in einer Sackgassenlösung würde dann sicher auch nicht mehr die im Plan angedachte Breite von 9,0 m erforderlich machen, sondern könnte so wie in den anderen Stichstraßen des Baugebietes mit einer Breite von 6,5 m erfolgen, welches helfen würde, Wegeflächen einzusparen. Zusätzlich könnte bei einer fehlenden Durchführung zum Meisenweg der Zuschnitt der Baugrundstücke so erfolgen, dass insgesamt kein relevanter Verlust von bebaubarer Fläche zu erwarten ist. Dieses wäre sicher auch im Interesse der NLG. Die beschriebene Straßenplanung würde eine ausgeglichene Verkehrsführung ermöglichen und für die Anwohner im oberen Teil des Meisenweges eine einseitige zusätzliche Belastung vermeiden helfen, zumal der Meisenweg als Zuführung zum Pirol- und Möwenweg auch so schon eine Mehrbelastung erfährt.	Dem Vorschlag, die Verkehrsflächenbreite zu reduzieren wurde ebenfalls gefolgt. Diese wurde in allen Planstraßen auf 6,50 m begrenzt und im Bereich des Möwenweges auch auf 4,50 m reduziert. Der Zuschnitt der Grundstücke wurde entsprechend angepasst. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und wird geteilt.
		Wäre eine neu zu schaffende Zuführung vom Tweehörnweg in das Baugebiet nicht möglich, bliebe als alternativer Vorschlag eine Sackgassenlösung mit evtl. verringerter Straßenbreite für den Kuckucksweg ohne Verbindung in das „Vogelviertel“. Dieses würde die seit mehren Jahrzenten etablierte Verkehrsführung in das Vogelviertel beibehalten und lediglich im untersten Drittel des Neubaugebietes (Specht Weg) zur Südender Leke hin eine Zuwegung über die bereits bestehende Anbindung aus dem Vogelgebiet bedeuten.	Diese Variante war ebenfalls Gegenstand der Beratungen in den Ausschüssen. Ihr wurde jedoch nicht gefolgt.
		Sollte das bereits im Besitz der Stadt Varel befindliche, noch nicht ausgebaute Flurstück 103/44 für eine Durchgängigkeit des Kuckucksweges aufgrund einer neuen Planung nicht mehr erforderlich sein, wäre ein Erwerb der Fläche ganz oder in Teilen (z.B. falls eine Öffnung als Rad- / Fußweg verbleiben soll) von Anwohnern des Meisenweges 2, 2a und 2b denkbar.	Dieser Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im Zuge der Abstimmung der Erschließungsplanung beachtet.
		Die obigen Ausführungen und Anliegen finden als betroffene Anlieger unsere volle Unterstützung: Annemie Kuck, Meisenweg 2a Sven Köhler, Meisenweg 2b Lydia Klein, Meisenweg 2	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen von Bürgern im Vorverfahren

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
2.	Die Anwohner Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg, Pirolweg Schreiben vom 02.03.2014 an die Stadt Varel	Wie wir der Tageszeitung und dem Werbeträger am Tweehörnweg entnehmen konnten, ist die zeitnahe Bebauung der Grünfläche geplant. Die Fläche ist im Nordosten begrenzt durch den Dohlenweg und im Südwesten durch den Meisenweg. Es handelt sich jeweils um bestehende Wohngebiete welche nunmehr gut 35 Jahre bestehen. Der Bebauungsplan, welcher jetzt für die zu bebauende Fläche herangezogen werden soll, ebenfalls ca. 35 Jahre alt, sieht vor, dass die Erschließung des neuen Baugebietes zum großen Teil über den Meisenweg und angrenzende Straßen erfolgen soll, ebenso ist eine Verbindungsstraße im nördlichen Bereich vom Meisenweg zum Dohlenweg geplant. In diesem Bauplan sehen wir als Anlieger von Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg und Pirolweg nachfolgende Probleme:	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
		• Der Meisenweg ist eine aufwendig gepflasterte Straße mit diversen baulichen Verengungen und einem kleinen Kreisverkehr, welcher lt. Herrn Wandscher (Stadt Varel) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t, Anlieger frei befahren werden darf, zudem handelt es sich um eine Spielstraße. Diese Straße wurde von den Anliegern durch Zahlung der Erschließungskosten vor ca. 35 Jahren finanziert. Diese Straße eignet sich jedoch nach Ansicht der Anwohner in keinster Weise, um das Baugebiet Tweehörnweg zum Großteil (ca. ¾) zu erschließen und zu bebauen. Große LKW würden sämtliche Bordsteine, Grünflächen etc. überfahren und erhebliche Schäden an der Straße anrichten, insbesondere wg. Gewicht und Länge der Fahrzeuge. Eine kompl. Sanierung der Straße nach Abschluss der Bebauung wäre die Folge, an deren Kosten sich die bisherigen Anwohner sicherlich nicht beteiligen wollen, schließlich haben diese bereits die Erschließungskosten vor ca. 35 Jahren bezahlt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese Einschätzung wird geteilt und wird und wurde bei der Planung beachtet. Um den Meisenweg vor der beschriebenen Belastung zu bewahren, wurde von Beginn an vom Vorhabenträger der Bau einer Baustraße ausgehend vom Tweehörnweg angedacht, unabhängig von der zu wählenden Erschließungsvariante.
		• Würde das Baugebiet Tweehörnweg zum Großteil über den Meisenweg erschlossen und bebaut, wäre die bestehende Bebauung erheblichen Risiken ausgesetzt. Insbesondere durch das hohe Gewicht der Fahrzeuge würden Erschütterungen auftreten, welche entsprechende Schäden an der bestehenden Bebauung verursachen. Dieser Umstand führte bereits zu Schäden als ca. 2010/2011 die 5 Bauplätze im oberen Bereich des Meisenweg bebaut wurden, damals war der Nachweis jedoch schwierig. Da man ja bekanntlich aus Schaden klug wird, ist bereits über ein entsprechendes Sicherungsverfahren durch entsprechende Gutachter nachgedacht worden, um solche ggf. auftretenden Schäden später zweifelsfrei nachweisen zu können, sollte es zu einer Erschließung und Bebauung über den Meisenweg kommen.	Die Befürchtungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen und sie wurden berücksichtigt.

Stellungnahmen von Bürgern im Vorverfahren

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	Die Anwohner Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg, Pirolweg Schreiben vom 02.03.2014 an die Stadt Varel	• Durch die neuen Anwohner am Pirolweg, Möwenweg und Meisenweg ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Meisenweg zu rechnen. Insbesondere, dass im nördlichen Bereich eine Verbindungsstraße zwischen Meisenweg und Dohlenweg geplant ist, führt zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Es ist zu befürchten, dass Anlieger des Dohlenweges und angrenzender Straßen diese Verbindungsstraße als Abkürzung in Richtung Oldenburger Straße nutzen. An der Einmündung des Meisenweges in den Tweehörnweg dürfte es dann zu Behinderungen kommen, da dieser Bereich vom Platz her doch eher eng bemessen ist (für bisherige Anliegerzahl völlig ausreichend). Aus Sicht der Anwohner von Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg und Pirolweg verursacht eine Erschließung und Bebauung des Baugebietes Tweehörnweg über den Meisenweg erhebliche Schäden, Kosten, ungewollte Belastungen und sicherlich auch viele sonstige strittige Sachverhalte, welche sich keiner wünscht. Eine direkte Erschließung und Bebauung des Baugebietes Tweehörnweg über den Tweehörnweg wäre sicherlich die deutlich bessere Lösung für alle Beteiligten. Wir wenden uns frühzeitig an Sie als zuständige Behörde / als Bauträger um eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Zu entsprechenden Beratungen, Gesprächen und Ortsterminen sind wir gerne bereit.	Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und sie war Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung. Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebiets gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält. Die Ausführungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde gefolgt und eine Erschließungs- Lösung favorisiert, die die Erschließung weitestgehend über den Tweehörnweg vorsieht. Es wird begrüßt, dass sich die Anlieger aktiv an der Planung beteiligen. So konnten die Aspekte frühzeitig in die Planung einbezogen und abgewogen werden.
3.	Anlieger Frau Waltraud Rosenboom Schreiben vom 17.03.2014 an die NLG	Ihr Unternehmen ist jetzt Eigentümer und Veräußerer des obigen Baugebietes. Die Vorbesitzer, Frau Marianne Janssen und dann die Erbin, Frau Ina Rögener hatte ich mit den anliegenden Brief-Kopien angeschrieben. Es geht um die auf dem Bauland befindlichen Bäume (Pappeln). Zur Zeit sind Sie Eigentümer des Baulandes und auch die auf dem Bauland befindlichen Bäume. Wenn die Bäume umstürzen sind für den Schaden an meinem Haus und des Grundstücks, Zäune usw. verantwortlich. Bitte machen Sie die künftigen Besitzer auf diesen Vorgang aufmerksam. Gerade wenn die Grundstücke baureif und bebaut werden, wird das Risiko zum umstürzen der Bäume noch größer. Das Wurzelwerk ist ja dann einseitig beseitigt worden. Es ist schade, aber es wäre doch besser wenn die Bäume / Pappeln entfernt würden bevor die Grundstücke bebaut werden.	Das Anliegen von Frau Rosenboom, welches sie gemäß Schriftverkehr auch gegenüber den Vorbesitzern deutlich gemacht hat, wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Es wird die Einschätzung geteilt, dass die vorhandenen Pappeln eine Gefährdung der bestehenden und auch zukünftigen Bebauung darstellen können, da Pappeln relativ windempfindlich sind und durch die geplanten Baumaßnahmen eine zusätzliche Beeinträchtigung nicht auszuschließen ist. Die Pappeln werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes entfallen, jedoch erfolgen Ersatzpflanzungen im Plangebiet auf privatem Grund und in den Planstraßen.

Stellungnahmen von Bürgern im Vorverfahren

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
4.	Anlieger Herr Günter Janßen Schreiben vom 31.03.2014 an die Stadt Varel	Für den Fall, daß seitens der Bauplanung vorgesehen ist, die verkehrsmäßige Anbindung dieses neuen Baugebietes über den oberen Teil des Fasanenweges, des Kiebitzweges in ganzer Länge und des Dohlenweges zu erstellen, erheben wir, Ingeborg und Günter Janßen, Eigentümer und Bewohner des Hauses Fasanenweg Nr. 7, gegen eine solche Ausführung vorsorglich Einspruch. Die Lärm- u. Gewichtsbelastung durch den nochmals zusätzlichen Bauverkehr wäre unzumutbar, zumal der gesamte Transport für die Geländeauffüllung mit schweren Baufahrzeugen zu erwarten ist. Der obere Teil des Fasanenweges bildet die einzige Ein- u. Ausfahrt für das gesamte Vogelviertel. Vor der Kreuzung Fasanenweg / Taubenweg / Kiebitzweg werden zwangsläufig alle Fahrzeuge abgebremst und wieder beschleunigt. Schon jetzt ist das ein unzumutbarer Zustand. Dazu kommt, daß auch noch die Altglasentsorgung in unsere Straße von außerhalb hereingeführt wird, und daß der Übergang von der Asphaltdecke auf das Betonsteinpflaster besonders lärmerzeugend ist.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Aspekt ist Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung gewesen. Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebiets gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält. Die Ausführungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde gefolgt und eine Erschließungs- Lösung favorisiert, die die Erschließung weitestgehend über den Tweehörnweg vorsieht. Es wird begrüßt, dass sich die Anlieger aktiv an der Planung beteiligen. So konnten die Aspekte frühzeitig in die Planung einbezogen und abgewogen werden.
	Anlieger Herr Günter Janßen Schreiben vom 31.03.2014 an die Stadt Varel	Wir bitten daher, zu prüfen, ob eine direkte Anbindung dieses neuen Baugebietes an den Tweehörnweg möglich und somit durchführbar ist, zumal die früher gedachte Anbindung an den Tweehörnweg durch den Dohlenweg zugebaut wurde.	
5.	Bauplatzbewerber Herr Thorben Harms Schreiben vom 04.04.2014 an die Stadt Varel	Vielen Dank für unser Gespräch am gestrigen Nachmittag (03.04.2014) bzgl. der Präsentation vom 31.03.2014 zum Bebauungsplan „Tweehörnweg“. Wir haben das Grundstück, das östlich an das Flurstück 103/42 und nördlich direkt an das Flurstück 103/40 anschließt, reserviert. Von den 4 vorgestellten Varianten sind wir mit allen 4 Varianten als finale Entscheidung grundsätzlich zufrieden. Variante 1 enthält eine Straße entlang unseres reservierten Grundstücks, Variante 2 einen Fußweg, die Varianten 3 und 4 enthalten weder eine Straße noch einen Fußweg ins Neubaugebiet. Wir wünschen uns, falls es in der Entscheidung auf Variante 3 oder 4 hinaus läuft, eine direkte Anbindung an das Neubaugebiet über einen Fußweg (wie in Variante 2). Wir möchten, dass unsere zukünftigen Kinder einen direkten Weg zum Spielplatz haben und der Kontakt zur Nachbarschaft und zu den Nachbarskindern leichter ist. Bitte berücksichtigen Sie unser Anliegen im Planungsausschuss.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und in die Beratungen eingestellt und berücksichtigt. Der Aspekt der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an das bestehende Vogelviertel wurde von Beginn an in der Planung als wesentlicher Bestandteil berücksichtigt. So gibt es im vorliegenden Plan eine fußläufige Verbindung am Möwenweg, die mittig eine Verbindung zwischen dem Meisenweg über das Plangebiet hin zum Dohlenweg herstellt. Dieser Weg wird als geeignet angesehen, dem Wunsch des Käufers nach Anbindung ausreichend Rechnung zu tragen.

ABWÄGUNG
BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

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.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

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;

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
10.	OOWV Brake Schreiben vom 19.06.2014	Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen.	
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitungen wird wie vorgeschlagen, bei dem Dienststellenleiter erfragt.
		Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.	Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurde und wird der OOWV beteiligt und die Planung abgestimmt.
		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.	Dabei werden die angegebenen Grundlagen berücksichtigt.
		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 dürden nicht in die Schutzstreifentrasse 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.	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.
		Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte - Geländehöhen - Grundstücksparzellierung - Anfallende Abwassermenge zu klären.	Der OOWV ist seitens der NLG bereits frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden worden und es hat bereits Abstimmungen zu diesen Themen gegeben.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	OOWV Brake Schreiben vom 19.06.2014	Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Vertrag ist durch die NLG bereits vorbereitet und wird beraten und abgeschlossen.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Nach entgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans.	Eine Planfassung der Satzung wird dem OOWV zur Verfügung gestellt.
11.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Schreiben vom 20.06.2014	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		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.	Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel verzeichnet nach wie vor einen Siedlungsdruck, dem sie mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen entgegen wirken möchte. Die Inanspruchnahme der jetzt überplanten Fläche als Innenbereichsfläche bietet sich an.
		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.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird und wurde beachtet.
		Aktive landwirtschaftliche Betriebsstandorte befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
12.	Landkreis Friesland Schreiben vom 20.06.2014	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
		<u>untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken, da im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
		Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Punkt 14. Ver- und Entsorgung</u> 14.4 Abfallbeseitigung 1.Satz streichen „Abfallwirtschaft“	
		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).	Dem Änderungswunsch wird gefolgt. Der vorgeschlagene Text wird in die Begründung übernommen und diese wird damit redaktionell angepasst.
		<u>Hinweis:</u> 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde und wird bei der Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	Landkreis Friesland Schreiben vom 20.06.2014	Die angegebenen 20 m Durchmesser für die Wendeanlagen sind ausreichend, wenn im Bereich der Fahrbahnränder keine Hindernisse (Zäune, Schilder etc.) aufgestellt werden.	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.
		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.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der betreffenden Stichstraße wird, wie im B-Plan festgesetzt, ein Müllsammelplatz angelegt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern könnte bei Umsetzung der Planung weiterverfolgt werden.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brandschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Es bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die genannten Fachbereiche keine Bedenken gegen die Planung vorbringen.

ABWÄGUNG
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

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.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.
		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 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.
		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- Plan-Änderung 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.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		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.	Die Einschätzung der Einwänder 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. 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.
		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.	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.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
			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.
		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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		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. 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.	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.
		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. Sie binden in beachtlichem Maße CO2, tragen so zur Klimastabilisierung bei und reichern ihrer Umgebung mit Sauerstoff an.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		Sie erfrischen die Seele des Betrachtes 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.	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.
		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.	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.
		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 m^2 = 10.000 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 ortüblichen Laubbäume wie Eiche, Buche, Esche oder Linde handeln sollte, eigentlich bei den geringen Grundstücksgrößen von 500 bis 700 m^2 gar	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 m^2 Grundfläche erwartet werden, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt demnach freiwillig und soll dazu beitragen, ein durchgrüntes Baugebiet zu

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		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!!	erhalten.
		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.	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.
		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!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		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.	Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch um subjektive Positionen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind.
		Wir schreiben diesen Einspruch in dem Bewusstsein, dass unsere persönliche Lebens-	

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
		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. 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. Dieses Schreiben haben wir in der Nachbarschaft des Vogelviertels rund um das Baugebiet verteilt, um uns des Rückhaltes und der Unterstützung weiterer Betroffener zu vergewissern. Die Unterschriften dieser Sympathisanten werden wir in den kommenden Tagen einreichen.	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 Baugebietes am Ortsrand geht auch immer mit dem Einfluss aus landwirtschaftlicher Nutzung einher. Diese Belastung ist nicht vermeidbar und ist zu tolerieren. Diese Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Oldenburg, den 04.07.2014

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gartenstr. 17
26122 Oldenburg
0441 / 95094-0
susanne.plaspohl-rademaker@nlg.de