



# Stadt Varel

Obenstrohe

Bauleitplanverfahren:

## **Bebauungsplan Nr. 203**

an der

Heidebergstraße und dem Hullenweg

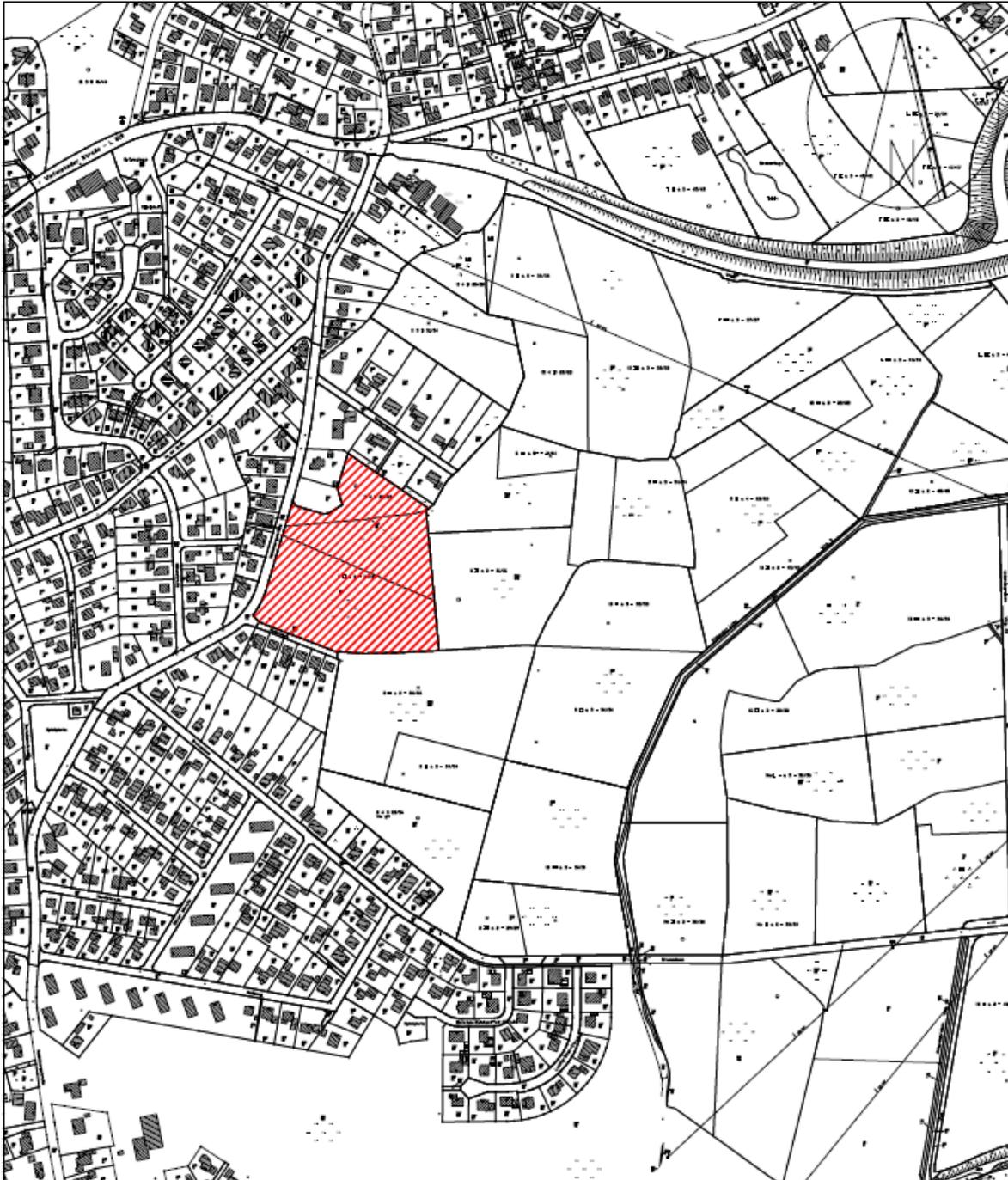
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Planung und Umweltschutz  
**am 21.07.2015**



ingenieurgesellschaft  
majcher, scheidt und partner



## Übersicht ALK





## Luftbild Plangebiet





# Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Abwägung/

Beschlussempfehlung:

---

### Entwässerungsverband Varel

„Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist eine nach den allgemein geltenden Richtlinien für die „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ ausreichende Regenrückhaltung vorzusehen. Der Nachweis hierüber ist in dem für die Abführung des Oberflächenwassers notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Eine Regenwasserrückhaltung ist im Bebauungsplan vorgesehen. Der Nachweis hierüber wird in dem notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren nachgewiesen.

---

### EWE netz GmbH

„Wir bitten Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Außerdem sollte Platz für Transformatorstationen berücksichtigt werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.“

Die Ausführungen der EWE werden bei den konkreten Ausbauplanungen der Straßen beachtet. Trafostationen sind als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in dem WA zulässig.

---

### OOWV Trinkwasser

Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) vorgesehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten. Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.

Die Hinweise des OOWV's werden zum gegebenen Zeitpunkt bei der konkreten Planung der öffentlichen Verkehrsflächen beachtet und mit dem OOWV abgestimmt.

Der Hinweis wird beachtet.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes beachtet und wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

---

# Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Abwägung/  
Beschlussempfehlung:

---

### OOWV Abwasser

Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.

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.

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 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 Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen
- Grundstücksparzellierung
- Anfallende Abwassermenge zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans. „

Die Hinweise werden beachtet.  
Eine Planfassung wird dem OOWV nach Satzungsbeschluss zugestellt.

---

# Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Abwägung/  
Beschlussempfehlung:

Landkreis Friesland

Fachbereich Umwelt:

untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen **grundsätzlich keine Bedenken**.  
Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

untere Naturschutzbehörde:

Der für die externen Ersatzmaßnahmen notwendige städtebauliche Vertrag und die Eintragung der Grunddienstbarkeit für das betroffene Flurstück ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Die Genehmigung wird zum gegebenen Zeitpunkt beantragt.

Die untere Naturschutzbehörde, Herr Eden, teilte mit Schreiben vom 28.05.2015 hierzu mit:  
„...entgegen unserer Stellungnahme vom 19.05.2015 besteht nicht die Notwendigkeit auf der Kompensationsfläche eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Im städtebaulichen Vertrag ist der Eigentümer jedoch zur Umsetzung und danach zum Erhalt der festgesetzten Ersatzmaßnahmen auf seinem Flurstück zu verpflichten.“

**Der für die externen Ersatzmaßnahmen notwendige städtebauliche Vertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.**

untere Abfallbehörde:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht **keine Bedenken**.

**Punkt 7. Ver- und Entsorgung**

Text „Beseitigung“ 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).

**Der Unterpunkt „Beseitigung“ wird gestrichen.**

**Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.**

Hinweis:

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 RAS 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 hier vorliegenden Straßenabmessungen **der Stichstraßen C, D, E** sind ohne Wendemöglichkeit. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung **nicht angefahren**. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

**Die Hinweise (s. nächste Seite) werden beachtet und an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weiter gegeben.** In der Begründung wurde bereits die Sachlage beschrieben und in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Flächen für das Abstellen von Behältern der Abfallentsorgung vorzusehen sind.

# Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Abwägung/  
Beschlussempfehlung:

**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 (von eigentlich sonst nicht betroffenen Anwohnern) kommen kann.**

Aus Sicht der unteren Immissionsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen **keine Bedenken** gegen das Vorhaben.

### Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-

#### Regionalplanung:

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde sind folgende Punkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Hullenweg/ Heidebergstraße“ der Stadt Varel anzumerken und es werden folgende grundlegende Bedenken geäußert: Tragender Grundsatz der Raumordnung - und auch des BauGB - ist die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur sowie die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung ist sich also insbesondere mit D 1.5 04 „*Die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile, ist grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen*“ auseinander zu setzen. Dieses wird von der Stadt Varel bei der Planung auch berücksichtigt und die beanspruchten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Varel zwar als Wohnbauflächen genehmigt, jedoch wird im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der allgemeinen Daseinsvorsorge eine Fokussierung auf den bestehenden Siedlungsraum und keine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen priorisiert. Das „*vorrangige Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauchs auf flächensparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken*“ wird ebenfalls im RROP, D 1.5 04 genannt. Neben der zusätzlichen Flächenversiegelung wird angemerkt, dass die Ausweisung neuer Einfamilienhäuser aufgrund des demographischen Wandels und der soziodemographischen Entwicklung eine genaueren Bedarfsbetrachtung erfordert und dies nicht in der Planungserfordernis ausgeführt werden. Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind nicht ausreichend für ein Planungserfordernis.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brandschutz:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-

Städtebaurecht: Fachbereich Straßenverkehr:

**Es bestehen keine Bedenken.**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Bereits im Jahre 2001 wurde ein großflächiges Konzept für die städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Obenstrohe entwickelt. Dieses Konzept sah eine Inanspruchnahme von großen Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. In den nachfolgenden Diskussionen und in Abstimmung mit der Raumordnung/ Regionalplanung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes fanden diese Flächen Eingang in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel. Dieser Bebauungsplan Nr. 203 nimmt nun davon eine Teilfläche in Anspruch. Der hier anstehende Bebauungsplan Nr. 203 schließt eine Bebauungslücke zwischen dem „Einigungsweg“ und dem „Hullenweg“ und trägt damit zu einem schonenden Landschaftsverbrauch bei. Eine flächensparende Erschließungsform mit geringen Querschnitten verringert den Flächenverbrauch. In Abweichung von der umgebenen Bebauung, ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, es sind also auch Mehrfamilienhäuser denkbar, und damit eine höhere Verdichtung der Bebauung (flächensparende Bauformen) möglich. Im Ortsteil Obenstrohe wurden in den letzten über 10 Jahren keine Wohnbaugebiete mehr neu ausgewiesen, größere Baulücken stehen nicht zur Verfügung und die Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen in Obenstrohe ist, aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung in Varel und Umgebung, nach wie vor hoch. Freie Potentiale an Baugrundstücken, die baurechtlich vorbereitet wurden, werden derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht genutzt. Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Varel beschließt der Rat über ein Planungserfordernis. Es wird die Größe der neuen Baugebiete als städtebaulich angemessen und als eine maßvolle Entwicklung des Ortsteiles Obenstrohe gesehen. **Die Bedenken des Landkreises werden nicht geteilt. Die Begründung wird um die vorstehenden Formulierungen ergänzt.**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!