

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“

Verfahrensschritt: Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger

Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde für den 15.08.2017 terminiert und am 07.08.2017 öffentlich bekanntgemacht. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich einzureichen.

Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 17.11.2017 ausgelöst. Die Frist wurde auf den 21.12.2017 festgelegt.

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Bürgerinformationsveranstaltung am 15.08.2017**
2. **Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 27.11.2017)**
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 19.12.2017)**
4. **Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 05.12.2017)**
5. **EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 30.11.2017)**
6. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Stellungnahme vom 24.11.2017)**
7. **Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 11.12.2017)**
8. **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 11.12.2017)**
9. **Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) (Stellungnahme vom 27.11.2017)**
10. **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 22.11.2017)**
11. **TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 21.11.2017)**
12. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 29.11.2017)**

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.08.2017	
<p>1.1. Die Stadt Varel hat die Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeladen, um den Vorentwurf der Planung zu erläutern und zu diskutieren. Zur Veranstaltung erschienen 5 Bürger. Nach Vorstellung der Planung wurden von den Bürgern nachfolgende Anregungen vorgetragen bzw. Fragen gestellt:</p>	
<p>1.2. Es wird gefragt, ob die Entwässerung der benachbarten Grundstücke, die an der Oldenburger Straße liegen, gewährleistet ist. Diese erfolgt über Leitungen, die durch das Plangebiet zum Büppeler Weg führen. Nach Auskunft eines Bürgers betrifft das die Grundstücke mit den Hausnummern 54 bis 60.</p>	<p>Es wurde darüber informiert, dass die Entsorgung über eine neu zu schaffende Freigefälleleitung, für die ein Leitungsrecht festgesetzt werden soll, sichergestellt ist.</p>
<p>1.3. Die Notwendigkeit der angestrebten Nachverdichtung wird mit Verweis auf die kürzlich erschlossenen Neubaugebiete in Frage gestellt.</p>	<p>Es wurde entgegnet, dass bedingt durch die zentrumsnahe Lage eine Nachverdichtung sinnvoll ist und eine Hinterbebauung der Grundstücke auch ohne Aufstellung eines B-Plans möglich und daher eine Regelung durch den vorliegenden Bebauungsplan im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung wäre.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>1.4. Es werden Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geäußert, besonders was Versiegelung und überbaubare Grundstücksflächen angeht. Die zulässige Bebauungsdichte wird als „massiv“ bezeichnet.</p>	<p>Es wurde entgegnet, dass die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet üblich sind und sich an der umgebenden Bebauung orientieren.</p>
<p>1.5. Es werden Zweifel daran geäußert, ob die Flurstücksgrenzen in der Planzeichnung korrekt dargestellt sind.</p>	<p>Die seinerzeit verwendete Planunterlage ist zwischenzeitlich durch eine neue ersetzt worden, die die aktuellen Grenzen abbildet.</p>

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

2. Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 27.11.2017)	
<p>2.1. Im Anfragebereich „26316 Varel OT Varel Büppeler Weg“ befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2. Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Leitungsträger wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
--------------------------------	---

3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 19.12.2017)	
<p>3.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen: Zu den Planungen hat die Telekom keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neubeantragungen und Änderungen von Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline beauftragt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
3.3. Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.	Der Bitte wird entsprochen. Die Telekom wird bei Planungsänderungen erneut beteiligt.
4. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 05.12.2017)	
Gegen die Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
5. EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 30.11.2017)	
<p>5.1. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Auf den angeforderten Leitungsplänen wurde 1 Stromleitung durchgehend vom Büppeler Weg zur Oldenburger Straße abgebildet. Hierbei handelt es sich offensichtlich um einen Ringschluss. Die Trasse dieser Leitung wird durch ein Leitungsrecht mit evtl. Schutzstreifen gesichert, welches noch mit dem Leitungsträger abgestimmt wird. Dadurch werden die überbaubaren Grundstückeflächen des Bebauungsplan-Vorentwurfes berührt. Diese werden entsprechend angepasst.</p>
<p>5.2. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aktuell sind keine Notwendigkeiten zur Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH zu erkennen</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
traglich geregelt.	
<p>5.3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.4. Es wird darum gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die EWE NETZ GmbH wird am Verfahren weiter beteiligt.</p>
<p>5.5. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine stets aktuelle Anlagenauskunft über das Verfahren der Planauskunft per Internet zur Verfügung steht, die Informationen zur genauen Art und Lage von zu berücksichtigenden Anlagen bereithält.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. Pkt. 4.1).</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Stellungnahme vom 24.11.2017)	
Aus Sicht des LBEG, Außenstelle Meppen, - Bereich Bergbau - bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 11.12.2017)	
<p>7.1. Fachbereich Umwelt Abfallwirtschaft Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, da Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge nicht möglich. Es wird um Beachtung der Hinweise gebeten. Zusatz 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). Hinweis Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten</p>	<p>Es ist vorgesehen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der nächsten öffentlichen Straße (Büppeler Weg) abgestellt werden, wie dies auch in der Nachbarschaft üblich ist.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>den Richtlinien der RASSt 06 in Verbindung mit der DGUV Information 214-03 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>In der vorliegenden Planung sind keine Wendemöglichkeiten vorgesehen. 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.</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>	

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>7.2. Keine Bedenken äußern:</p> <ul style="list-style-type: none">• Untere Wasserbehörde• Untere Naturschutzbehörde• Untere Immissionsschutzbehörde• Untere Bodenschutzbehörde• Fachbereich Straßenverkehr• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung• Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen. Personal	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 11.12.2017)</p>	
<p>8.1. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.2. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden in der Textlichen Festsetzung Ne 7 berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der vorgenannten klassifizierten Straße von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.3. Nach Abschluss des Verfahrens möchte die NLStBV gemäß Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung übersandt bekommen.</p>	<p>Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
9. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) (Stellungnahme vom 27.11.2017)	
Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Entsorgungsanlagen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen im anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich, die genaue Lage der Leitungen gibt der Leiter der Betriebsstelle in Schoost in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
10. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 22.11.2017)	
Es wird mitgeteilt, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 21.11.2017)	
11.1. Die Planung berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.2. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet. Die TenneT TSO GmbH wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 29.11.2017)	
12.1. Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die vorliegende Planung keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.2. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.