Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 238 „Einigungsweg“ Stadt Varel

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. EWE Netz GmbH	02.09.2019
2. Avacon	05.09.2019
3. Deutsche Telekom Technik GmbH	10.09.2019
4. OOWV	11.09.2019
5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	18.09.2019
6. Landkreis Friesland	20.09.2019
7. Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie	24.09.2019

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

8. Entwässerungsverband Varel	23.08.2019
9. Polizei Niedersachsen	23.08.2019
10. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	27.08.2019
11. Tennet	03.09.2019
12. LBEG	13.09.2019

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Bürger A	09.09.2019
2. Bürger B	14.09.2019

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 EWE Netz GmbH		02.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger Öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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 vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Ausführungen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevanten Sachverhalte ergeben sich daraus nicht.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Plan-Auskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen.</p>		
<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen Wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewernetz.de, Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>		

2 Avacon	05.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Bebauungsplan Nr. 238 (Einigungsweg) in Varel befindet sich südlich des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Varel-Roffhausen, LII-14-020 (Mast 003-004).</p> <p>Bitte beachten Sie die im Anhang aufgeführten Hinweise. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Abstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Varel-Roffhausen, LH-14-020 (Mast 003-004) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.</p> <p>Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage- und Profilplan.</p> <p>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.</p>	<p>Die 110 KV- Hochspannungsfreileitung Varel-Roffhausen liegt nördlich des Plangebietes, sie quert dann westlich direkt die Wohngebiete im Bereich Wollgrasweg. Der Abstand zum Plangebiet beträgt dagegen im Mittel etwa 100 m. Nach Rücksprache mit der Avacon liegt das Plangebiet damit außerhalb des eigentlichen Leitungs-Schutzbereiches. Somit geht die Stadt Varel erfahrungsgemäß davon aus, dass die Planung zu keiner Einschränkung für den Leitungsträger führt.</p>
<p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Anschrift: Avacon Netz GmbH Region West Betrieb Spezialnetze Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter Telefon: +491 70/6 48 47 51 (H. Karwacki)</p>	<p>Bei einem Telefonat zwischen der Avacon Netz GmbH und dem für die Bauleitplanung zuständigen Ingenieurbüro am 16.10.2019 wurde von Seiten der Avacon erläutert, dass der Nachweis nicht zwingend von dem jeweiligen Bauherrn gefordert wird. Falls sich künftige Bewohner des Plangebietes von der 110 KV-Leitung beeinträchtigt fühlen sollten, haben sie auf eigene Kosten einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. Änderungen an der 110 KV-Leitung infolgedessen wären dann ebenfalls vom Bauherrn zu tragen.</p>

3 Deutsche Telekom Technik GmbH		10.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte F. 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.g. Vorhaben.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N,PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	

4 OOWV		11.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>1. Trinkwasser</p> <p>2. Abwasser</p>		
<p>1. Trinkwasser</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 50 PE-HD sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	

<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht geplant ist den bestehenden Einigungsweg auszubauen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutzes (Grundschatz) 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.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. 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.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Da der Bereich des Einigungsweges allerdings bereits grundsätzlich bebaut ist, dürften sich keine neuen Erfordernisse hinsichtlich der Löschwasserversorgung ergeben.</p>

<p><u>2. Abwasser</u> <u>A. Schmutzwasser</u></p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</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. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenfrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</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 - Grundstückparzellierung - anfallende Abwassermengen <p>zu klären.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<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>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Das Gebiet wird durch private Investoren erschlossen. Der Hinweis auf das Erfordernis eines Erschließungsvertrages ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p><u>B. Oberflächenwasser</u></p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluß) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.</p> <p>Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.</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>Da das Plangebiet in der 1. Baureihe weitgehend bebaut ist, wird es voraussichtlich von verschiedenen privaten Bauherrn abschnittsweise erschlossen. Somit ist die Entwässerung je Baugrundstück (bzw. die Hinterlieger-Grundstück) zu regeln. Die privaten Investoren werden auf das Erfordernis zur rechtzeitigen Prüfung von Entwässerungsvarianten hingewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</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/Gemeinde, um folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - anfallende Abwassermengen <p>zu klären.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<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>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Das Gebiet wird durch private Investoren erschlossen. Der Hinweis auf das Erfordernis eines Erschließungsvertrages ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH		18.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.08.2019. Eine Ausbauteilung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de.vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

6 Landkreis Friesland		20.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> Aus Sicht der <u>unteren Abfallbehörde</u> bestehen keine Bedenken. Pkt. 6.3 redaktionell ändern in Kreislaufwirtschaftsgesetz. Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Naturschutzbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemangement — Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemangement — Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemangement — Städtebaurecht:</u> Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.</p>		

7 Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie		24.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen 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.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Bürger A		09.09.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Vorstellung des Bebauungsplanes Einigungsweg. Wie bereits auf der Veranstaltung mitgeteilt, haben wir kein Interesse an der Hintergrundbebauung in der vorgestellten Form. Und damit sind wir wohl nicht alleine, hat sich doch keiner der Anwesenden für diese Art der Bebauung ausgesprochen.</p> <p>Zur Zeit ist die Situation doch wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einigungsweg 2: Plant keine Bebauung mehr, Zuwegung ist nur noch schwer möglich. - Einigungsweg 4: Hier ist die im Plan vorgesehene Anzahl der Wohnungseinheiten von 4 bereits erreicht. - Einigungsweg 6: Plant keine Bebauung. Zuwegung nur schwer möglich. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Bebauungsplanung verpflichtet die betroffenen Eigentümer nicht zu einer Hinter-Grundstücksbebauung, sondern ermöglicht nur eine derartige Entwicklung. Somit hat jeder Grundstückseigentümer auch in Zukunft die Möglichkeit für sein Grundstück zu entscheiden, ob ein großer Garten oder eine zusätzliche Bebauung gewünscht wird. Das gleiche Recht genießen dann die jeweiligen Nachbarn.</p>	
<p>Die Bebauung in der vorgestellten Form führt zu einer übermäßig starken Versiegelung der Grundstücke durch über langen Zufahrtsweg für jedes einzelne Bau-Vorhaben. In der Vergangenheit wurden Bauvorhaben auch wohl deshalb vom Planungsamt abgelehnt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Um eine Hinterlieger-Bebauung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel auf Grund einer Anfrage den Bebauungsplan auf. Damit kann dem Bedarf nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden. Alle Grundeigentümer erhalten somit die Möglichkeit zur Hinterlieger-Bebauung ihrer sehr tiefen Grundstücke.</p> <p>Die konkrete Erschließung von Hinterlieger-Grundstücken ist von dem jeweiligen Eigentümer bzw. einer Eigentümergemeinschaft zu klären. Sie ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu regeln, der Bebauungsplan macht hier keine Vorgaben.</p>	

<p>Weiter führt dieses auch zu einer zunehmende Verkehrsbelastung auf dem Einigungsweg. Sinnvoll kann eine Bebauung u.E. nur werden, wenn die Grundstücke rückseitig über das zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Grundstück mittels eine neuen Straße erschlossen werden können.</p> <p>Bei der im Plan angedachten Lösung ist auch zu bedenken, dass der Zugang zum Haus Einigungsweg 4 von der Hausrückseite erfolgt und die Parkmöglichkeit hinter dem Haus angelegt ist. Dieses führt zeitweise zu erheblichen Lärmbelästigungen. Nach dem im Internet veröffentlichten Plan soll die Zufahrt zum Hintergrund Nr. 8 direkt an den unserem Grundstück anschließen und läuft damit direkt vor unserem Schlafzimmer lang. Das kann dann zu unzumutbaren Belästigungen führen. Bei allem Verständnis für Nutzung teurer Grundstücke kann die Profitabilität nicht zu Lasten der Alteinwohner gehen.</p>	<p>Die nördlich gelegene landwirtschaftliche Fläche liegt im Außenbereich und wird dementsprechend im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Es liegen keine Planungsabsichten seitens der Stadt Varel vor, diesen Bereich in eine künftige Wohnbebauung einzubeziehen. Eine zusätzliche Erschießungsstraße wäre auch mit so hohen Kosten verbunden, dass die Bebauung insgesamt unwirtschaftlich wäre.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen halten sich im Rahmen von üblichen Wohnverkehren von neueren Siedlungsgebieten und sind daher hinzunehmen.</p>
--	---

<p>2 Bürger B 14.09.2019</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir nehmen Bezug auf die Vorstellung des Bebauungsplanes Einigungsweg in Varel vom 03.09.2019. Wie Sie an dem Abend angeregt haben, nehmen wir hiermit von unserem Recht Gebrauch, unsere Meinung zu der geplanten Änderung darzulegen.</p> <p>Als Anwohner und Eigentümer des Grundstücks Einigungsweg Nr. 5 sind wir nicht direkt betroffen, da wir nicht Eigentümer eines der Grundstücke sind, die in die Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwander wohnen auf der südlichen Straßenseite des Einigungsweges und liegen damit außerhalb des Plangebietes.</p>

<p>Dennoch haben wir aus nachstehenden Gründen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der vorgestellten Form:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanes am 03.09.2019 wurde unseres Erachtens deutlich, dass wohl mit Ausnahme des Eigentümers des / der Grundstücks/e Einigungsweg Nr. 8 (eine Bebauung mit 4 Wohnhäusern wird angestrebt), die überwiegende Mehrzahl der derzeitigen Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke kein Interesse an einer Hintergrundbebauung (bzw. Änderung des Bebauungsplanes) haben. 2. Durch die Hintergrundbebauung bzw. aktuell die Bebauung des Einigungswegs Nr. 8 mit 4 Einfamilienhäusern (Doppelhäusern) ist mit einer Steigerung der Verkehrsbelastung auf dem Einigungsweg in nicht unerheblichen Maße zu rechnen. Neben den Lärmbelastigungen wird der ohnehin schon schlechte Straßenbelag noch mehr in Mitleidenschaft gezogen. Beim Einigungsweg handelt es sich um eine nicht befestigte Sackgassenstraße, die bereits jetzt bei bestimmten Witterungsverhältnissen schlecht befahrbar ist bzw. für Fußgänger und Fahrradfahrer schlecht zugänglich ist. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Auswirkung bzw. Mehrbelastung hält sich im Rahmen üblicher Wohnverkehrsbelastungen neuerer Siedlungsgebiete. Diese sind daher hinzunehmen.</p> <p>Auch heute wird der Einigungsweg von Radfahrern und Fußgängern ohne größere Probleme genutzt. Die Hinterlieger-Bebauung wird in dieser Hinsicht keine negativen Auswirkungen haben.</p> <p>Ein etwaiger Ausbau – der seitens der Stadt Varel derzeit nicht beabsichtigt ist – würde die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Anliegern nach sich ziehen.</p>
<p>Aufgrund der Hintergrundbebauung wird für jedes neu bebaute Grundstück eine lange Zuwegung notwendig, was wiederum zu einer hohen Versiegelung der Flächen führt. Gerade was das Thema Versiegelung angeht, kommt es aus Umweltgesichtspunkten derzeit immer wieder zu Diskussionen in Varel und den angrenzenden örtlichen Gemeinden.</p> <p>Die langen Zuwegungen zu den Grundstücken könnte ggfs. umgangen werden, wenn die Grundstücke von hinten mittels einer neuen Straße über die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche erschlossen werden könnten. (Handelt es sich bei diesen landwirtschaftlichen Flächen und Bauerwartungsland?)</p>	<p>Aufgrund der örtlichen Situation werden keine Alternativen zu langen Zuwegungen gesehen.</p> <p>Die nördlich gelegene landwirtschaftliche Fläche liegt im Außenbereich und wird dementsprechend im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Es liegen keine Planungsabsichten seitens der Stadt Varel vor, diesen Bereich in eine künftige Wohnbebauung einzubeziehen. Insofern handelt es sich nicht um Bauerwartungsland.</p> <p>Eine zusätzliche Erschließungsstraße wäre auch mit so hohen Kosten verbunden, dass die Bebauung insgesamt unwirtschaftlich wäre.</p>

<p>Als Schlusswort möchten wir noch kurz unseren Unmut über die Art und Weise darlegen, wie eine Änderung des Bebauungsplanes am Einigungsweg beantragt werden kann.</p> <p>Nachdem feststand, dass das Grundstück Einigungsweg 8 in naher Zukunft verkauft werden sollte, haben wir, der Verkäuferin gegenüber, unser Interesse an dem Grundstück bekundet. Gleichzeitig haben wir mit dem Bauamt Kontakt aufgenommen, um die Frage für uns zu klären, wie der Bebauungsplan aussieht und ob die Möglichkeit besteht im hinteren Bereich des Grundstücks ein Einfamilienhaus zu bauen. Unsere Anfrage wurde seitens der Behörde damit beantwortet, dass der Bebauungsplan dies nicht hergibt und auch eine Änderung unsererseits nicht erwirkt werden kann. Das Grundstück wurde verkauft und umso erstaunter waren wir dann, dass kurz darauf ein Immobilienmakler sehr hochpreisige Baugrundstücke auf dem Grundstück Einigungsweg 8 anbietet, auf dem nun im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 4 Baugrundstücke entstehen sollen.</p> <p>Bei allem Verständnis dafür, dass in Varel dringend Baugrundstücke benötigt und gesucht werden, ist es aus unserer Sicht sehr ärgerlich wie unterschiedlich Anfragen bei den Behörden bearbeitet werden. Ein normaler` Bürger steht solchen Abläufen scheinbar machtlos gegenüber. Das Ansehen eines Geschäftsmannes wiegt deutlich mehr.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht unmittelbarer Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Änderung eines Bebauungsplans für lediglich ein Grundstück – wie dies anscheinend Gegenstand der mündlichen Anfrage war – ist städtebaulich sicherlich nicht sinnvoll. Daher unterscheidet sich der hier vorliegende Bebauungsplan ganz erheblich von der beschriebenen Anfrage.</p>
--	--

Oldenburg, den 15.10.2019

M. Lux