

STADT VAREL Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 247 „Altenwohnungen Simeon und Hanna“

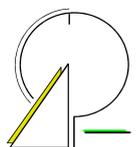
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

+

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.03.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg –
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günter-Str. 22
26441 Jever
3. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
4. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
6. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland
Mozartstr. 29
26382 Wilhelmshaven

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Postfach 510153
30631 Hannover
4. EWE NETZ GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Braket
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Naturschutzfachliche Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Umweltbericht und den angehängten Fachbeiträgen ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>Wie im Punkt 2.4 des Umweltberichtes angegeben, befindet sich im Nordwesten des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet FRI118 "Vareler Geest" innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Sieht die Bauleitplanung eine bauliche Nutzung durch Wohn- oder Gewerbebebauung von Flächen eines Schutzgebietes vor, so stehen der Schutzwert eines Schutzgebietes und die zur Erreichung der Schutzziele festgesetzten Verbote- i.d.R. u.a. immer Bauverbote - dieser Bebauung entgegen.</p> <p>Der flächige Schutz eines LSG oder eines NSG mit hierzu festgesetzten Verboten ist mit einem Bauleitplan nicht zu vereinbaren.</p> <p>Es ist eine Teilaufhebung der Verordnung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die untere Naturschutzbehörde zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der Geltungsbereich an dieser Stelle zurückgenommen. Die nebenstehend aufgeführte Textpassage wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<div data-bbox="212 252 1086 817" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="208 853 1090 1066">Der dort vorhandene Waldbestand stellt sich als Eichen- und Hainbuchen-Mischwald nährstoffreicher Standorte (WC) dar. Vorherrschende Baumarten sind Stieleichen und Rotbuchen (<i>Fagus sylvatica</i>). In der Strauchschicht sind Gewöhnliche Traubenkirsche und Bergahornvertreten. In der Krautschicht kommen überwiegend Buschwindröschen (<i>Anemone nemorosa</i>), Großes Springkraut (<i>Impatiens no/i-tangere</i>) und Breitblättriger Wurmfarne (<i>Dryopteris dilatata</i>) vor.</p> <p data-bbox="208 1114 1090 1265">Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung bedarf es keiner Waldumwandlungsgenehmigung soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Es ist aber eine Ersatzaufforstung (205 m²) im Bebauungsplan festzulegen.</p> <p data-bbox="208 1329 1090 1426">Aus der Gegenüberstellung der Wertigkeiten im bisherigen Zustand und im Planzustand hat sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 6.690 Werteinheiten (20.250 WE -13.560 WE) ergeben.</p>	<p data-bbox="1205 1114 2089 1297">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches an dieser Stelle und der gleichzeitigen Sicherung des unmittelbar südlich davon gelegenen Bereiches als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist kein Waldersatz zu leisten. Die vorliegenden Planunterlagen werden dahingehend angepasst.</p> <p data-bbox="1205 1329 2089 1426">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein weiterhin verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool Rabenteich ausgeglichen. Die Stadt Varel wird der Unteren Naturschutzbehörde spätestens bis</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In entsprechendem Umfang sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Sollten die noch benötigten Werteinheiten in einem Flächenpool abgearbeitet werden, ist der geänderte „Kontostand“ des Flächenpools zu ermitteln.</p> <p>Angaben hierzu sind vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u> Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird die Oldenburger Straße (Landesstraße 819) fälschlicherweise als Kreisstraße 340 bezeichnet!</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> Es kann folgender Hinweis / Anmerkung geben werden:</p> <p>In der Begründung in Kapitel 3.2 wird das RROP 2020 als Satzungsbeschluss genannt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt und das RROP 2020 wird zum 29.01.21 im Amtsblatt bekannt gemacht.</p> <p>Das LROP unter Kap. 3.1 wurde zudem aktualisiert und liegt derzeit als Entwurf 2020 im Beteiligungsverfahren vor.</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht:</p> <p>Es besteht kein Bedenken</p>	<p>zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Übersicht der dann noch verbliebenden Werteinheiten zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung sowie Begründung werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Westseite der Landesstraße 819 (L 819) grenzt.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 819 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise außerhalb ein Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Zuge der L 819. Mit Bezug auf § 24 (1) Nr. 1 NStrG ist hier grundsätzlich die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der L 819 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der überbaubare Bereich befindet sich teilweise innerhalb der Bauverbotszone. Mit Bezug auf § 24 (6) NStrG wurde im Rahmen der Mitwirkung zur Aufstellung der o. a. Bauleitplanung mit meiner Dienststelle abgestimmt, dass die Baugrenze in diesem Fall ausnahmsweise in einem Abstand von 5,00 m zur Straßengrundstücksgrenze der L 819 festgesetzt werden kann. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Bauverbotszone der vorgenannten klassifizierten Straße wird seitens der NLStBV-GB Aurich nicht zugestimmt. Dieser Belang wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 3 berücksichtigt. Allerdings bitte ich zu prüfen, ob zwischen der Baugrenze und der L 819 die Festsetzung 15.8- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind der Planzeichenverordnung eingefügt werden kann.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann ausschließlich über den Teilgeltungsbereich, der sich innerhalb der o. g. Ortsdurchfahrt der L 819 befindet, erfolgen. Im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen keine Zufahrten an die L 819 angebunden bzw. genutzt werden. Hier wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Einerseits bitte ich diese Festsetzung bis an die Südgrenze des Geltungsbereichs fort zu führen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewählte Festsetzung ist ausreichend. Eine weitere Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB soll nicht erfolgen. Die Bebauung der Fläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze mit der zusätzlichen textlichen Festsetzung ausreichend bestimmt.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Neuplanung im Süden von der Oldenburger Straße in Abstimmung mit dem NLStBV. Für den neu geplanten Bereich im Süden wird zur Erschließung von der Oldenburger Straße (L 819) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, die öffentlich gewidmet werden soll. Die Planung der Anbindung erfolgte durch ein Fachbüro. Die Fahrbahnbreite der zukünftigen Erschließungsstraße wurde mit einer Breite von 6,00</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>andererseits bitte ich die Festsetzung etwas "enger" darzustellen, um Missverständnissen vorzubeugen. Ich weise darauf hin, dass in Punkt 5.4 der Begründung die L 819 fälschlicherweise als K 340 bezeichnet worden ist.</p> <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden zwar in der textlichen Festsetzung Nr. 6 berücksichtigt, allerdings fehlt die Darstellung der entsprechenden Lärmpegelbereiche im Planteil Ich weise darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 819 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.</p> <p>Mit Bezug auf Punkt 5.3.2 des Umweltberichtes sollen externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraße geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>m geplant. Die senkrechte Anbindung erfolgt mittels Korbbögen an die vorhandene Landesstraße, entsprechend Anforderung der Straßenbaubehörde. Der Anregung wird gefolgt. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird deutlicher gekennzeichnet. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Die Darstellung der Lärmpegelbereiche erfolgt zur öffentlichen Auslegung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Postfach 510153 30631 Hannover</p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Rohstoffe Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird angeführt, dass zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Geeignete Kompensationsflächen sollen bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren beschrieben.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Plangebiet ist- entsprechend der Lage am Stadtrand von Varel- im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Westen grenzt es direkt an ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung des Landes-Raumordnungsprogramms an (LROP 2017: VRR. Nr. 31.1), das im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland zugleich als Vorranggebiet Rohstoffgewinnung festgelegt ist. Aufgrund dieser Konstellation weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass das der langfristigen Versorgung mit Ton-Rohstoffen dienende Vorranggebiet generell von Maßnahmen zur Kompensation freizustellen ist.</p> <p>Boden Die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden begrüßt. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminde- rung von Bodenbeeinträchtigungen. Der Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB (wie in den Unterlagen aufgeführt) vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN-19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, Oberpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte steifen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</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 Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft 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. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Braket</p>	
<p>wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p><u>1. Versorgungssicherheit</u></p> <p><u>2. Entsorgungssicherheit</u></p> <p>1. Versorgungssicherheit</p> <p>Für das genannte Plangebiet erfolgt keine Trink- und Löschwasserversorgung durch den OOWV, da es innerhalb des Stadtgebietes Varel liegt und die Versorgung hier im Zuständigkeitsbereich der Stadt Varel, bzw. der EWE liegt.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft allerdings eine 500er Hauptleitung des OOWV. Diese wird im B-Plan auch bereits genannt.</p> <p>Diese Transportleitung darf 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. In diesem Fall ist eine Schutzstreifenbreite von 8,00 m, also beidseitig 4,00 m zur Transportleitung einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitung nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Hauptleitung wird in Absprache mit dem OOWV verlegt. Für den geplanten neuen Verlauf wird ein 8 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um den sicheren Betrieb unserer Trinkwasserversorgung nicht zu gefährden, ist die Umlegung der OOWV-Leitung auf dem Grundstück in Spitzenzeiten im Frühjahr und Sommer zu vermeiden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2.Entsorgungssicherheit</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an den angrenzenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet, die Kapazität ist ausreichend.</p> <p>Die vorhandenen Pumpstationen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage können die anfallenden Abwassermengen fördern.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht 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>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen 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.</p> <p>Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p><u>Kantine / Zentrale Essensausgabe:</u></p> <p>Sofern eine Kantine bzw. eine zentrale Essensausgabe bzw. ein Gastronomiebereich (Bistro/Cafe mit Ausgabe von warmen Speisen) vorgesehen sind, ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p> <p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p>Die Entwässerung kann an den bestehenden Übergabeschacht, der sich bereits auf dem Gelände befindet, angeschlossen werden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es ist darauf zu achten, dass die Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück bis zum Übergabeschacht nach Schmutzwasser und Regenwasser getrennt hergestellt werden, um bei einer Trennung des vorhandenen Entwässerungssystems in der Oldenburger Straße im Nachhinein keine Änderung vornehmen zu müssen.</p> <p>Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW - Bestandsnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 2,0 l s*ha nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufstellung des Entwässerungsantrages sind entsprechende Retentionsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.</p> <p>Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B- Plan</p> <p>1. Gestaltung der Flachdächer als Gründächer</p> <p>In der Festsetzung des B- Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden, dass in neu geplanten Gebäudebereichen Flachdächer mit Gründächern festgesetzt werden, wo dies technisch möglich ist um durch die entstehende massive Versiegelung im Dachbereich einen Teil der Abflussretention zu erwirken.</p> <p>Von daher wird um Aufnahme folgender Festsetzung in der Begründung gebeten: Dachbegründung:</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Die extensiven Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt hat sich entschieden eine Begrünung nicht zwingend vorzuschreiben. Es soll die Möglichkeit offen gehalten werden verstärkt Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu errichten.</p>

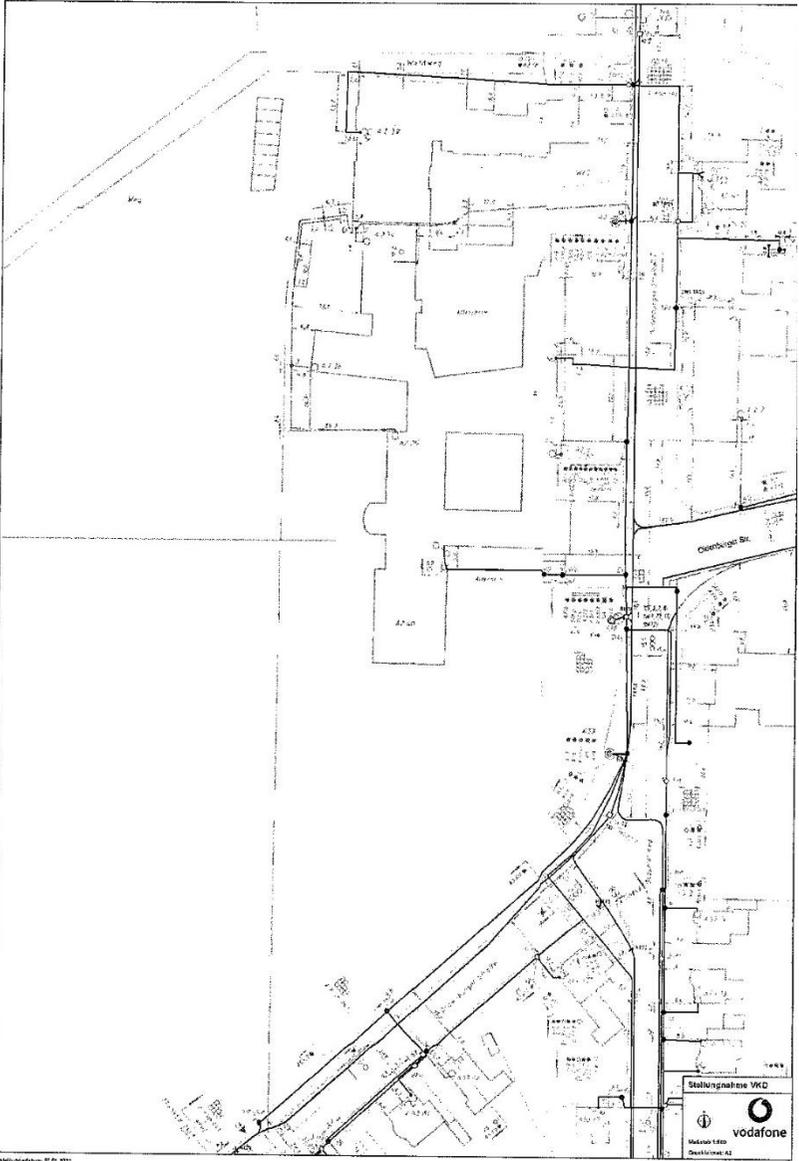
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen auf die Veränderung des Klimas werden dadurch minimiert.</p> <p>In dem Baugebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von flächendeckenden Dachbegrünung, können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen oder der Gewinnung regenerativer Energien dienen (z.B. Dachflächen für Belichtungszwecke und Solaranlagen).</p> <p>2. Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise</p> <p>In der Festsetzung des B-Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt das die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll.</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>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>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>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.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich hier um die Erweiterung eines Altenheimes mit entsprechenden Nutzungen, die auch bei widrigen Witterungsverhältnissen befahren und für Fußgänger und Fahrzeuge benutzbar sein soll. Es wird aus diesem Grunde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	





Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Eine Ausbauentcheidung 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:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	

Anregungen von Bürgern

Es wurden von Bürgern Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Agenda-Gruppe Klimaschutz
Sprecher: Hanspeter Boos
Moltkestr. 2
26316 Varel

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplanes</p> <p>unser Agenda-Mitstreiter Lothar Macht hat vor einigen Tagen die Gelegenheit wahrgenommen, bei Herrn Kaminski die derzeit ausliegenden Bebauungspläne für die Erweiterung von 11 Simeon und Hanna" und vom Meyerholzstift einzusehen. Dabei ging es um die Möglichkeiten zur Verbreiterung der Fuß- bzw. Radwege mit ihren derzeit unterschiedlichen und unzureichenden Konstellationen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan für das Meyerholzstift scheint unsere Sorge unbegründet, geht es dort lediglich um Bauvorhaben in den hinteren Bereichen des Grundstückes.</p> <p>Eine andere Situation ergibt sich bei den Plänen auf dem Grundstück von „Simeon und Hanna“. Dort reicht die Planung der zu bebauenden Fläche nahe an den dort befindlichen Rad- und Fußweges an der Oldenburger Straße. Diese spielt eine wichtige Rolle bei der Radwegs-Anbindung der Ortsteile Obenstrohe und Büppel an das Stadtzentrum.</p> <p>Unser Arbeitskreis 11 "Mobilität und Verkehrswende" möchte dazu die folgende Empfehlung abgeben:</p> <p>Der Radverkehr von Obenstrohe ins Stadtzentrum benötigt entlang der Oldenburger Straße eine größere Verkehrsbreite als bisher. Um eine zweimalige Überquerung der Oldenburger Straße durch Radfahrer zu vermeiden, sollte der Radverkehr durchgehend - und zwar in beiden Richtungen - auf der zum Wald gelegenen Straßenseite geführt werden. Dies erfordert eine Verbreiterung des Radweges - ggfs. Auf Kosten der anderen Straßenseite, wo ein reiner Fußweg ausreichen würde. Zurzeit wäre eine zweispurige Ertüchtigung des Radweges vom Kaffeehaus-Kreisel bis zum Simeon u. Hanna-Stift theoretisch noch möglich; bei „gutem Willen“ der westlichen Anlieger sogar bis zur Friedrich-August-Straße. Von dort aus könnten die Radfahrer*Innen dann über die Lohstr. und Windallee gefahrloser in das Stadtzentrum gelangen als über die weitere Oldenburger Straße und die Fußgänger*Innen hätten „ihre Ruhe“.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wenn möglich, sollte mit dem Diakonischen Werk über den Erwerb eines Randstreifens von gut einem Meter gesprochen werden. Wenn dies seitens des Rates derzeit nicht gewollt ist, so sollte eine Grundstücks- Einfriedigung gewählt werden, die einer späteren Radweg-Verbreiterung nicht entgegensteht. Diese Möglichkeit würden wir uns - im wahrsten Sinne des Wortes - langfristig verbauen, wenn eins der neuen Gebäude von "Simeon und Hanna" zu nahe an den vorhandenen Fußweg reichen würde.</p> <p>Unsere weiteren Visionen in den o.g. Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lohstr. so zu "beruhigen", dass der Pkw-Verkehr aus dem Waldviertel sich eher Richtung B 437 bzw. Sumpfweg orientiert. • die obere Windallee (Waldstadion- Teichgartenstraße) als Fahrradstraße deklarieren und nur für Anlieger freizugeben <p>Wir empfehlen deshalb, die Planungen des Altersstiftes den o.g. Vorstellungen anzupassen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Streifen entsprechend eines Vorentwurfs längs der Oldenburger Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier den Fuß- und Radweg verbreitern zu können.</p> <p>Die weiteren Visionen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Anregung wurde für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt.</p>