



Bebauungsplan Nr. 264 „Logenkamp“ und 54. FNP-Änderung Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

26.11.2024, öffentlicher Teil

Antrag der Fraktion Grüne/FDP durch Herrn Dr. Boos

„Im Namen der Fraktion Grüne/FDP übersende ich folgenden Änderungsantrag zum B-Plan 264:

7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 3 ist je angefangener **300** m² und innerhalb des WA 4 je angefangener **500** m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste¹ in Hinweis Nr.17 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Begründung:

Lt. Präsentation der Verwaltung vom 11.06.24 sind zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Grundstücksgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser von rund 350 bis 600 qm vorgesehen.

Der zur Beschlussfassung anstehende B-Plan schreibt in Ziffer 7.1 die Pflanzung von Bäumen erst ab 600 bzw. 800 m² vor. Aufgrund der geplanten kleineren Grundstücksflächen würde diese Vorschrift keine Wirkung entfalten, die Werte sind daher anzupassen.“

Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans

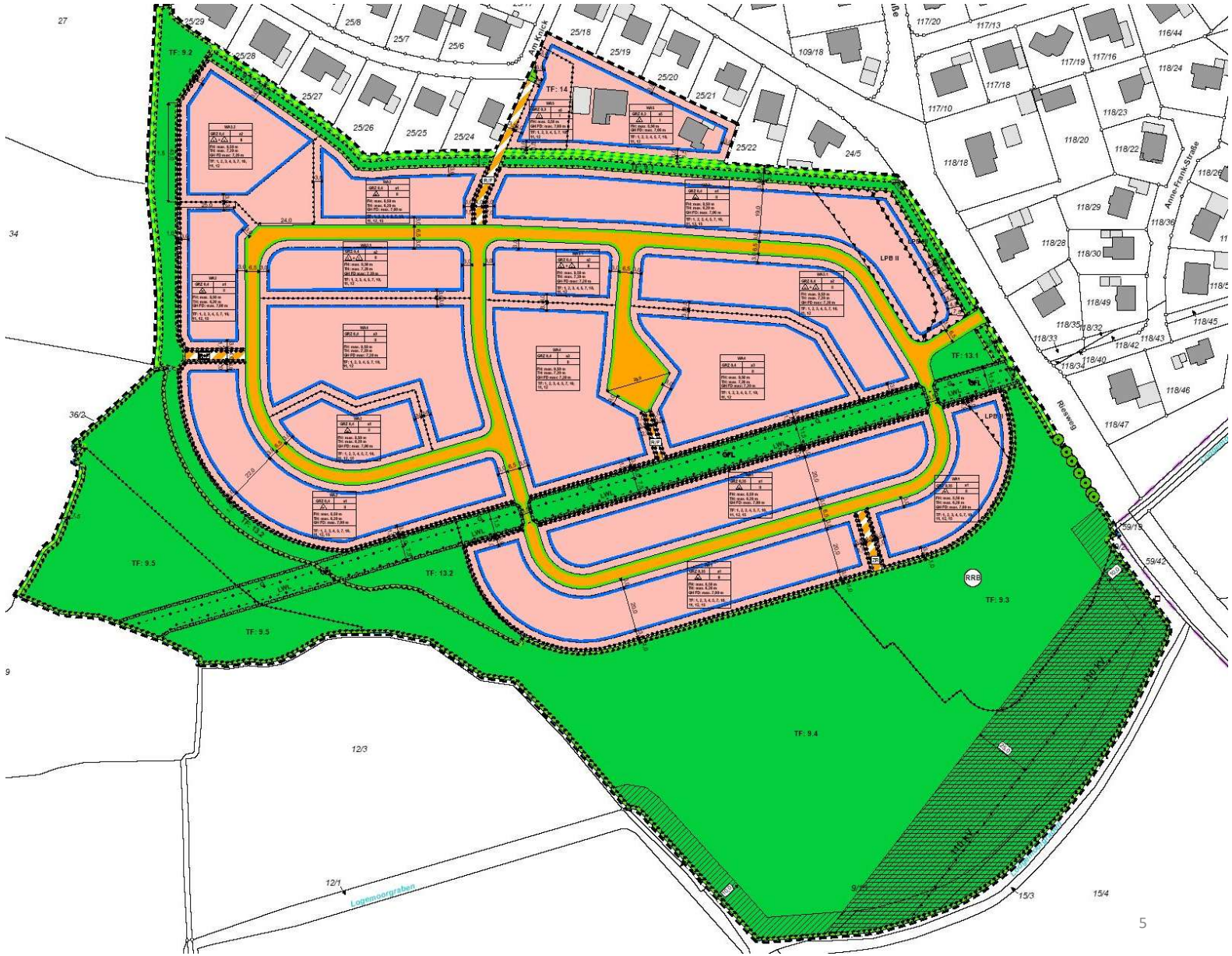
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 3 ist je angefangener 600 m² und innerhalb des WA 4 je angefangener 800 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste¹ in Hinweis Nr.17 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Überblicksfolie Bürgerinfo vom 08.04.2024



Planzeichnung

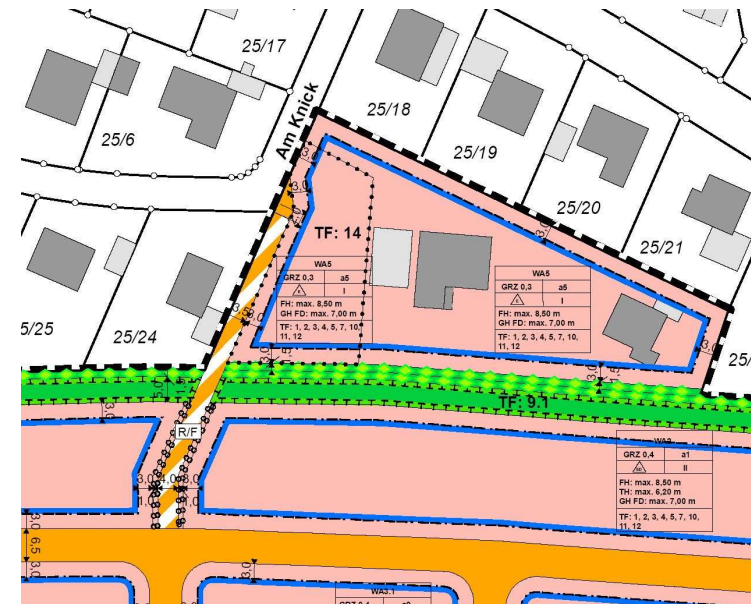


Anlass für erneute Auslegung / Anpassungen

Stellungnahmen aus der Auslegung durch

Verkehrsbehörde der Stadt Varel (FB 3) hinsichtlich des Fehlens einer Havariezufahrt.

→ Verbreiterung des Fuß-/Radwegs von Norden kommend aus der Straße Am Knick auf Breite von 3,5 m als Not-Erschließung für Einsatzfahrzeuge.

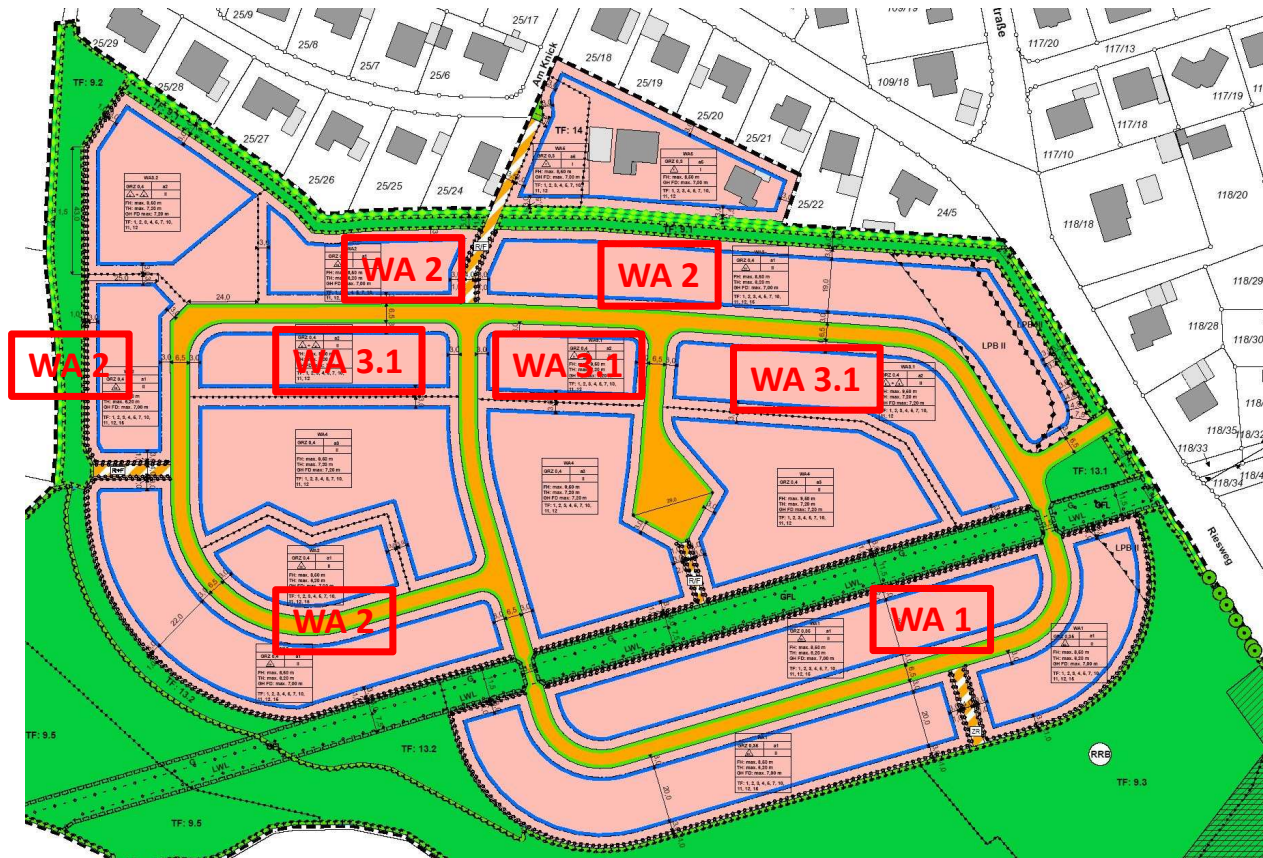


Anlass für erneute Auslegung / Anpassungen

Immissionsschutzbehörde seitens des Landkreis Friesland hinsichtlich der Verkehrslärmpegel aufgrund neuer Verkehre durch Wohneinheiten im Baugebiet und deren Wirkung auf die angrenzende Bestandsbebauung.

- Verkehrslärmprognose durch das Büro IB-Akustik
- Übernahme von Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung einhergehend mit textl. Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Konkretere Ausdifferenzierung der textl. Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, um maximal entstehende Verkehre zu begrenzen. Damit können keine unzulässigen Lärmwerte für die Bestandsbebauung am Riesweg / Heidebergstraße entstehen.
- textl. Festsetzungen zum Lärmschutz

Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten



In WA 1, 2 und 3.1 ist anstatt 2 Wohneinheiten je Gebäude, jetzt nur noch eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Schalltechnisches Gutachten

Was wurde untersucht?

- Die Prognose der schalltechnischen Auswirkungen, welche der durch das Wohngebiet verursachte Erschließungsverkehr auf die bestehende Verkehrslärmbelastung an bestehender Wohnnutzung entlang des *Rieswegs* und der *Heidebergstraße* zur Folge hat. Die Untersuchung erfolgt nach den Vorgaben der 16. BImSchV i. V. m. der TA Lärm.
 - **16. BImSchV**: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
 - **TA Lärm**: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- Die Verkehrsgeräuschbelastung auf dem Plangebiet nach den Vorgaben der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.
 - **DIN-Norm**

16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung und TA Lärm

Es wurde geprüft, welche schalltechnischen Auswirkungen der durch das Wohngebiet verursachte Erschließungsverkehr auf die bestehende Verkehrslärmbelastung an bestehender Wohnnutzung entlang des *Rieswegs* und der *Heidebergstraße* zur Folge hat.

Die Untersuchung erfolgt hierfür nach den Vorgaben der 16. BImSchV i. V. m. der TA Lärm.

Bei Einhaltung der u.a. Immissionsgrenzwerte können schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft im Sinne der 16. BImSchV ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV /4/.

Beurteilungszeiträume	Immissionsgrenzwerte in dB(A)
	Allgemeines Wohngebiet (WA)
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	59
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	49

16. BImSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

TA Lärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung und TA Lärm

Das durch das Plangebiet induzierte, zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den bereits bestehenden Verkehrswegen, ist nach den Beurteilungskriterien gemäß der TA Lärm beurteilen.

Demzufolge sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf (bestehenden) öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Vorhabengebiet (im vorliegenden Fall ausgehend vom geplanten Wohngebiet) durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, jedoch nur insofern sie:

- den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Ergebnisse und Beurteilung

Die Berechnungsergebnisse für den Prognose-Nullfall — also zu erwartenden Belastung durch den zukünftigen Straßenverkehr ohne die Umsetzung der Baumaßnahme — zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Gleiches gilt für den separat betrachteten Erschließungsverkehr auf den maßgeblichen Verkehrswegen.

Für den Prognose-Planfall zeigt sich, dass es durch die Ausweisung des Baugebiets am Immissionsort IO 9 (Riesweg 91) im Nachtzeitraum zu einer erstmaligen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 49 dB(A)* um 1 dB kommen kann. Da die Erhöhung im Vergleich zum Prognose-Nullfall allerdings weniger als 3 dB beträgt, ist diese Überschreitung nicht als maßgeblich zu bewerten.

Insgesamt kommt die Untersuchung daher zu dem Ergebnis, dass unter der Maximalannahme von 1170 Pkw-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden keine immissionsschutzrechtlich unzulässige Erhöhung der Geräuschbelastung an der bestehenden Wohnnutzung entsteht.

*Das schalltechnische Gutachten nennt an dieser Stelle (S. 17) fälschlicherweise einen Wert von 64 dB(A) (Tippfehler). Der korrekte Grenzwert gemäß 16. BImSchV beträgt 49 dB(A). Nach Bemerkungen des Fehlers korrigiert der Gutachter zeitnah das Gutachten und die Begründung wird entsprechend rechtzeitig zum Satzungsbeschluss im Verwaltungsbeschluss angepasst.

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Beurteilung von Geräuschemissionen die DIN 18005 herangezogen.

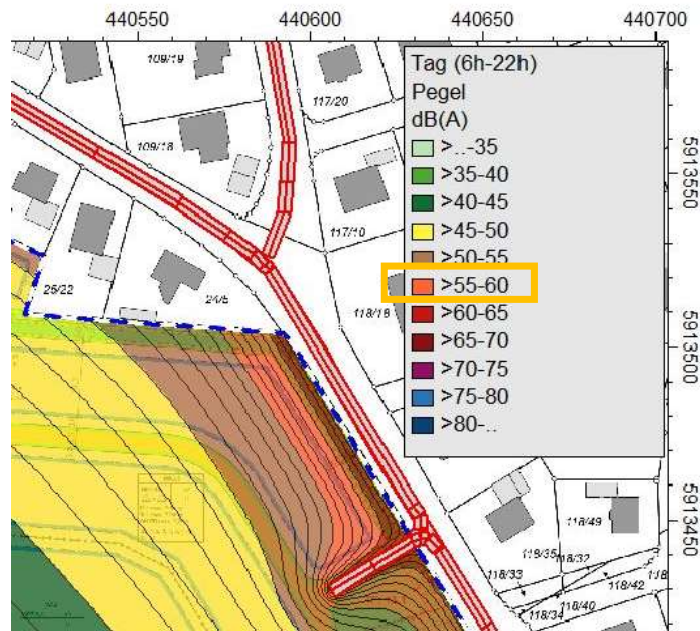
In Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit eines Baugebiets, welche sich aus der BauNVO sowie dem BauGB ableitet, sind entsprechende Orientierungswerte zuzuordnen. Diese Werte ergeben sich aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 und sind als wünschenswerte Zielwerte zu verstehen. Bei Einhaltung dieser Zielwerte kann in Abhängigkeit der Baugebietsart prinzipiell von einem angemessenen Lärmschutz ausgegangen werden.

Tabelle 1: Orientierungswerte für verkehrsbedingte und gewerbliche Geräuschemissionen nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 /4/.

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte Verkehr / Gewerbe in dB(A)
	Allgemeines Wohngebiet (WA)
tagsüber 6:00 - 22:00 Uhr	55 / 55
nachts 22:00 - 6:00 Uhr	45 / 40

Da die **Orientierungswerte keine verbindlichen Grenzwerte** sind, kann deren Überschreitung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als zumutbar eingestuft werden.

Beurteilungspegel bei Tag

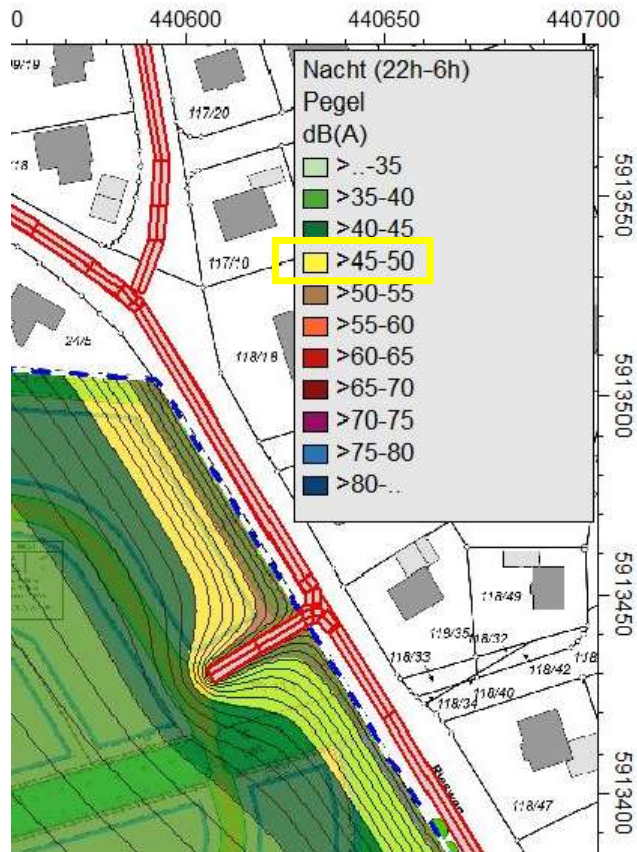


Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen

$60 \text{ dB(A)} \geq L_{r, \text{Tag}} > 55 \text{ dB(A)}$ (orange Bereiche)

sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. eine Wandabschirmung oder verglaste Wintergärten o.ä.) geschützt werden.

Beurteilungspegel bei Nacht

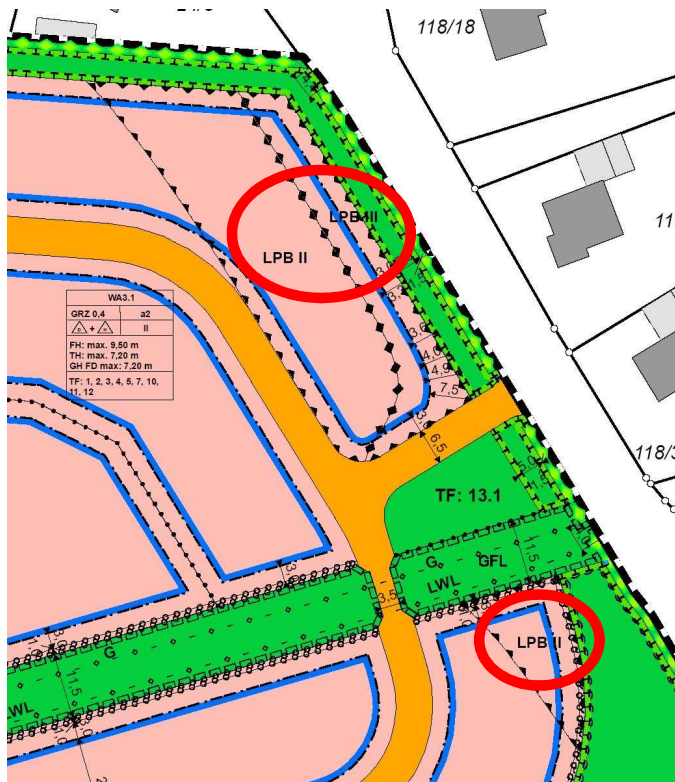


Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel

von $L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) (gelbe Bereiche)

sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten, um zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr einen Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Lärmpegelbereiche, gemäß dem ermittelten Außenlärmpegel



Für die Lärmpegelbereiche II und III gilt, dass Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssysteme) die folgenden Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ nicht unterschreiten dürfen:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w_{ges} = 30$ dB

Büroräume und ähnliches: erf. $R'w_{ges} = 30$ dB

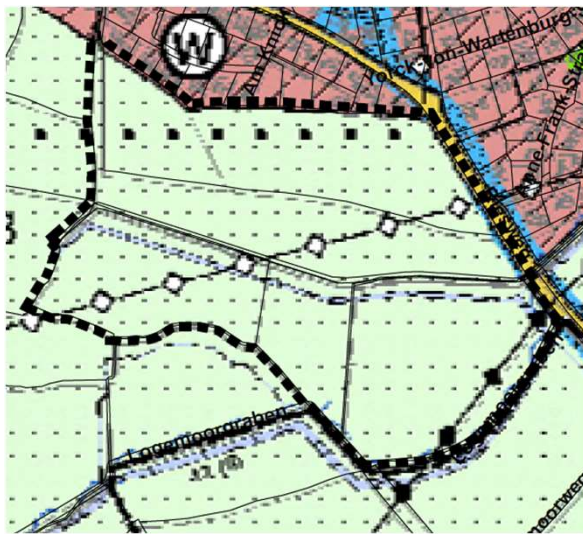
Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w_{ges} = 35$ dB

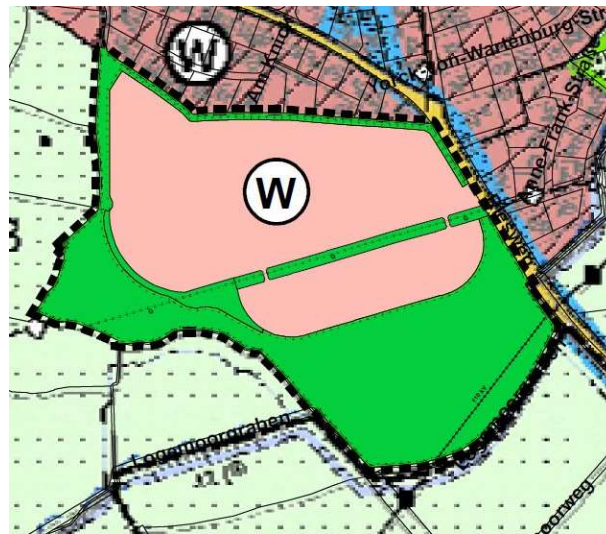
Büroräume und ähnliches: erf. $R'w_{ges} = 30$ dB

54. FNP-Änderung

Teilbereich 1 – Wohnbauflächen im Baugebiet Logenkamp südl. Riesweg / Am Knick



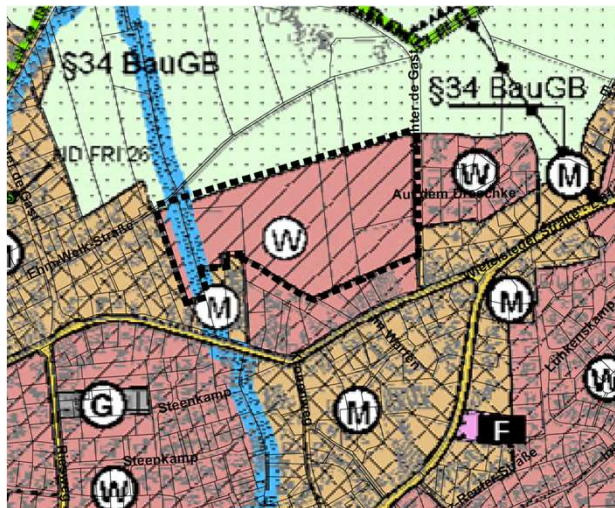
Flächen für die Landwirtschaft



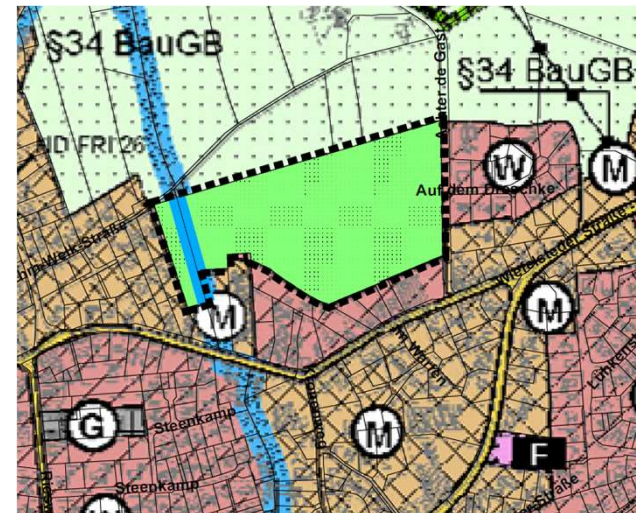
Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen

54. FNP-Änderung

Teilbereich 2 – nördl. Obenstrohe zwischen Mühlenteichstraße, Ehm-Welk-Straße und Achter de Gast



Wohnbauflächen



Flächen für die Landwirtschaft

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der (erneuten) Beteiligung

*Alle Stellungnahmen aus Offenlegung und erneuter Offenlegung
aufgeführt; die erneute Auslegung wird grün dargestellt.*

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Keine Anregungen oder Bedenken:

TenneT ISO GmbH

Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht von:

Colt Technology Services

Hinweise zum Umgang mit dem vorhandenen Lichtwellenleiter

→ Der Lichtwellenleiter wird mit einem 2 Meter breiten Schutzstreifen abgesichert.

Avacon

Hinweise zur 110-kV-Leitung, Leitungsschutzbereich, Nachweis über Einhaltung der Grenzwerte nach 26. BImSchV und 26. BImSchVVwV erforderlich

→ Ein Gutachten, das die Einhaltung der Grenzwerte überprüfen soll, wurde in Auftrag gegeben. Dies hatte zum Ergebnis, dass die Grenzwerte um ein Vielfaches unterschritten werden.

EWE Netz GmbH / Energienetze

Hinweis zu vorhandenen Leitungen und Umgang mit diesen; Hinweis zu möglicher
Erforderlichkeit zur Installation von Trafostationen und deren Größe

- Die Hochdruck-Gasleitung wird mit einem 8 Meter breiten Schutzstreifen abgesichert.
- Es werden drei mögliche Standorte für einen Stationsplatz im Bebauungsplan festgesetzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung

- Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, werden beachtet.

Entwässerungsverband Varel

Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung

→ Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, werden beachtet.

Erneute Beteiligung: Die Einleitstelle des Hoge Slaap in den Logemoorgraben ist so zu gestalten, dass eine Befahrung des Logemoorgrabens durchgehend gewährleistet ist. An dieser Stelle ist eine Überfahrt (z.B. Durchlass) für die Unterhaltungstechnik vorzusehen.

→ Die Einrichtung einer Überfahrt stellt aus hydraulischer Sicht kein Problem dar. Die Planung wird bei den nachfolgenden Planungsschritten dahingehend angepasst werden.

Stadt Varel - Fachbereich Ordnung und Soziales

Keine Havariezufahrt vorhanden

→ Der Fuß- und Radweg, der das Neubaugebiet mit der Straße Am Knick verbindet, wird entsprechend verbreitert, um die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge im Notfall zu gewährleisten.

Beim Riesweg handelt es sich um eine gewichtsbeschränkte Straße

→ Es ist vorgesehen, die Gewichtsbeschränkung während der Bautätigkeiten im geplanten Baugebiet aufzuheben. Der Zustand der Straße wird vor Beginn der Bautätigkeiten dokumentiert. Die durch die Baufahrzeuge entstandenen Schäden, werden nach Abschluss der Bautätigkeiten behoben. Kosten hierfür werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg soll in den Hinweisen ergänzt werden.

→ Telefonnummer wurde ergänzt

Erneute Beteiligung: der Hinweis soll geringfügig geändert werden

→ Der Hinweis wird geändert

Deutsche Telekom Technik GmbH/Vodafone GmbH

Bislang keine Telekommunikationsanlagen vorhanden. Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet werden geprüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird eine Ausbauentscheidung getroffen.

→ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Verweis auf Gashochdruckleitung

→ Die Gashochdruckleitung mit ihrem Schutzstreifen wird in der Planzeichnung dargestellt

→ Die EWE Netz als Betreiber der Leitung wurde am Verfahren beteiligt.

Landkreis Friesland

Regionalplanung

Der Flächentausch nach Kapitel 2.1., Abs. 02, Satz 10 wurde mit der unteren Landesplanungsbehörde abstimmt und dem kann nach der erbrachten Begründung gefolgt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Es werden Auflagen für die extensive Grünlandbewirtschaftung den in Flächen 9.1, 9.2 und 9.3 gemacht

- Die Flächen sollen als extensiv gepflegte Grünflächen hergestellt und erhalten werden. Eine extensive Grünlandbewirtschaftung ist auf diesen Flächen weder vorgesehen noch umsetzbar.
- In Abstimmung mit der UNB werden die Bewirtschaftungsauflagen daher nicht übernommen.

Ausweisung der Flächen für das Regenrückhaltebecken nicht als Maßnahmenfläche möglich

→ Das Regenrückhaltebecken mit seinen angrenzenden Flächen wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Dies ist unabhängig von der Festsetzung.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dies bestätigt. Die Forderung, die Fläche als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. Nr. 12 festsetzen, wurde von der unteren Naturschutzbehörde zurückgenommen.

Neu herzustellende Wallhecken sollen gem. den Anforderungen des Wallheckenprogramms des LK Friesland angelegt werden.

→ Die Anforderungen an die neu anzulegende Wallhecke werden angepasst.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Der Hinweis zur Trinkwasserschutzzone IIIB soll um einen Satz ergänzt werden.

→ Hinweis wird ergänzt

Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn von Bauarbeiten, die den Boden betreffen, mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vor Baubeginn berücksichtigt.

Da sich die Lärmbelastung durch den Anliegerverkehr erhöhen wird, ist mit Hilfe einer Lärmprognose zu überprüfen, ob die geltenden Grenzwerte eingehalten werden können.

→ Es wurde ein schalltechnisches Gutachten von der I+B Akustik GmbH erstellt. In diesem Zuge wurden im erneuten Entwurf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude so angepasst, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden können.

Abfallwirtschaft

Wendeanlage muss über einen Durchmesser von min. 22,5 m verfügen, damit die Straße angefahren werden kann.

→ Die Wendeanlage verfügt über einen Durchmesser von 29 m. Die Bemaßung wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Erneute Beteiligung: Hinweis, dass die Zufahrt zum WA 1 nur 3,50 m beträgt und die Durchfahrtsbreite daher nicht, z.B. durch Bäume, Hecken und Schilder, weiter eingeschränkt werden darf.

→ Lage der „Engstelle“ im Bereich der vorhandenen Leitungen, Schutzstreifen bleibt als Grünfläche erhalten, keine Anpflanzungen in diesem Bereich vorgesehen. Das Lichtraumprofil reicht daher über die genannten 3,50 m hinaus.

Angelfischerverband im Landesfischereiverband Weser-Ems e.V.

Ausgestaltung der neuen Gewässerbetts des Hoge Slaap wird als nicht naturraumtypisch angesehen.

→ Die Sohlgleite war in den Vorplanungen aufgrund des irrtümlichen Zugrundelegens des Entwicklungsziels „sandgeprägter Tieflandbach“ notwendig, um die für einen "Sandgeprägten Tieflandbach" maximale Fließgeschwindigkeiten einhalten zu können.

Die Anpassung der Planung sieht nunmehr als Entwicklungsziel einen "kiesgeprägten Tieflandbach" vor. Dieser Gewässertyp ist gefällereicher und schnell fließender, so dass auf die Sohlgleite in der weiteren Planung verzichtet werden kann. Der Höhenversprung wird über die gesamte Lauflänge abgebaut (mittleres Sohlgefälle ca. 2 Promille). Die Planung wird im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung angepasst und die hydraulischen Nachweise aktualisiert werden.

Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit - Dezernat Binnenfischerei - Fischereikundlicher Dienst

Hinweise zum Umgang mit Fischen im Rahmen der Gewässerverlegung

→ Die genannten Maßnahmen werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als zu berücksichtigende Maßnahmen aufgenommen. Über das erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Verfüllung / Herstellung der Gewässer können diese Maßnahmen verbindlich verankert werden.

Unklarheiten bezüglich des Entwicklungsziels der Gewässerverlegung

→ Das Entwicklungsziel für das neu herzustellende Gewässer ist der Gewässertyp eines kiesgeprägten Tieflandbachs. Die Unterlagen werden diesbezüglich abgeglichen.

Für die Sekundäraue sollten Bewirtschaftungsauflagen insbesondere bezüglich der Gewässerunterhaltung formuliert werden

→ Der Umweltbericht wurde diesbezüglich ergänzt.

Erneute Beteiligung: Verweis auf Stellungnahme der Beteiligung und weiteren Abstimmungsbedarf

→ Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt, weitere Abstimmungen können im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen; sie sind nicht als Teil der Bauleitplanung zu verstehen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Nord

Keine Bedenken

Erneute Beteiligung: keine Bedenken; es wurde mit dem Flächenverkäufer Rücksprache gehalten

→ Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 private Stellungnahmen eingegangen.

Davon haben zwei den gleich Wortlaut und eine weitere Stellungnahme schließt sich diesen beiden Stellungnahmen an.

Die Stellungnahmen werden teilweise verkürzt und stichpunktartig wiedergegeben.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Für die privaten Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu den Themen Verkehrssituation am Riesweg und der Heidebergstraße abgegeben sowie zur Schmutzwasserkanal in der Heidebergstraße abgegeben wurden, wurden ergänzende Abwägungsvorschläge erstellt.

E-Mail Stellungnehmerin vom 19.11.2024

„In der Anlage sende ich Ihnen 20 weitere Unterschriften mit der Bitte um Berücksichtigung.

Wenn erst in der Breite der Öffentlichkeit die allgemein zugänglichen Details aus dem Schallschutzgutachten bekannt werden, werden es sicher noch mehr. Empfehlungen für Schallschutzfenster für Neubauten u.a. mehr.....

Und bei den Anwohnern sind die Werte ja genauso.!

Ausserdem keine Beschränkung auf 7,5t mehr für die gesamte Bauzeit.

Und die Strasse wird schlechter und es wird lauter!

Und Stührenberg mit jetzt 160 Mitarbeitern zieht zu Airbus, Airbus erwägt wegen der Titanzerspannung die Einführung der 7 Tage Woche...

Und warum plant man bis ins Detail der Grabenverlegung viele Jahre und prüft die Lärmzumutung erst jetzt?“

Anmerkung: Die E-Mail erreichte die Stadt Varel erst nach Ende des Beteiligungszeitraums. Auf Wunsch der Stellungnehmerin wurde die E-Mail am 21.11. an die Ratsmitglieder weitergeleitet.

E-Mail Stellungnehmerin vom 19.11.2024, Antwort der Stadt Varel

- Schall: Unterschiedliche Bewertung von Bestand (auch bei Neubau) und Geltungsbereich des B-Plans 264.
- 7,5 t-Beschränkung: Baustellenverkehr soll von Süden erfolgen und damit keine Beschränkung notwendig. Die derzeitige Beschränkung soll für die Bauzeit aufgehoben werden. Dafür auch Mittel in Wirtschaftlichkeitsberechnung veranschlagt. Siehe auch: Beantwortung Anwohnerfragen.
- Straße wird schlechter: Sollte bei Umleitung der Baustellenverkehre nicht außerhalb der angedachten Verkehrsführung von Süden der Fall sein.
- Es wird lauter: Laut Schallprognose erfolgt dies im nicht erheblichen Bereich.
- Stührenberg / PAG: Hierzu liegen uns derzeit keine messbaren Größen vor; auch deshalb ist es nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beurteilen. Zukünftige Messungen am Riesweg wurden bereits in Aussicht gestellt.
- Warum Lärmüberprüfung erst jetzt: Dies erfolgte aufgrund einer Stellungnahme eines TöBs und hat auch nur geringfügige Maßnahmen ergeben. Eben hierfür ist die TöB-Beteiligung gedacht.

Private Stellungnahme 1:

Vorschlag zur Einrichtung einer Rückhalteanlage für Oberflächenwasser im Bereich des Hoge Slaap zum Schutz des Trinkwassers im Falle einer Havarie.

Abwägung der Stadt Varel:

- Keine Gewerbebetriebe, o.ä. im Einzugsbereich von welchen ein erhöhtes Havarierisiko in Bezug auf die Oberflächenentwässerung ausgehen würde. Konkrete Quellen für eine Havarie nicht genannt.
- Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Varel (Schutzanspruch gemäß der Schutzgebietsverordnung)
- Das Oberflächenwasser, das auf den neuen Wohnbauflächen anfällt, wird über ein Regenrückhaltebecken, welchem ein Filtersystem vorgeschaltet ist, gedrosselt in den Hoge Slaap / Logemoorgraben eingeleitet.
- Die Stadt Varel hält daher die Schaffung einer Rückhalteanlage im Bereich des Hohe Slaap für nicht erforderlich. Vielmehr ist im verlegten Gewässerverlauf des Hooge Slaap bewusst eine Renaturierung zum Eingriffsausgleich geplant.

Private Stellungnahme 2

Der Stellungnahme lag eine Unterschriftenliste mit 58 Unterschriften bei.

Die Stellungnehmerin hat am 19.11.2024 eine weitere Stellungnahme mit 20 weiteren Unterschriften eingereicht, siehe Folie 32.

Angesprochene Punkte:

1. Kritik an Umgang mit Unterschriftenlisten und zur Kommunikation bzgl. der erforderlichen Form einer solchen Unterschriftenliste

Abwägung der Stadt Varel:

Laut Justiziar in Absprache mit der Datenschutzbeauftragten ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich Unterschriftenlisten zu veröffentlichen. Auch eine Nachbesserung der Unterschriftenlisten würde laut der zuständigen Stelle nichts an dieser Tatsache ändern.

Es wurde in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung jedoch darauf verwiesen, dass Ihrer Stellungnahme eine Unterschriftenliste beilag und die Anzahl der Unterzeichnenden genannt.

Ob die Unterzeichnenden direkte Anlieger, Obenstroher oder Vareler Bürger sind, ist für die datenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant, kann jedoch zur Einordnung der Betroffenheit der Unterzeichnenden herangezogen werden.

2. Die Anwohner des Rieswegs und der Heidebergstraße sind bereits jetzt durch den Schichtwechselverkehr von Premium Aerotec, den landwirtschaftlichen Verkehr und die schlechte Straßenqualität belastet. Durch Baufahrzeuge und die Verkehre, die durch die neu entstehenden Wohneinheiten entstehen, wird die Belastung steigen.

Abwägung der Stadt Varel:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt:

Die Berechnungsergebnisse für den Prognose-Nullfall — also zu erwartenden Belastung durch den zukünftigen Straßenverkehr ohne die Umsetzung der Baumaßnahme — zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Gleiches gilt für den separat betrachteten Erschließungsverkehr auf den maßgeblichen Verkehrswegen.

Für den Prognose-Planfall zeigt sich, dass es durch die Ausweisung des Baugebiets zu keiner maßgeblichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommt.

Weiter auf der folgenden Folie

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter der Maximalannahme von 1170 Pkw-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden keine immissionsschutzrechtlich unzulässige Erhöhung der Geräuschbelastung an der bestehenden Wohnnutzung entsteht.

Bei einer **sehr hohen** Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, was die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten angeht, ist von bis zu 175 neu entstehenden Wohneinheiten auszugehen. Diese Zahl beruht aber auf der Annahme, dass in allen WA-Bereichen durchgängig eine überaus hohe Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der zulässigen WE stattfindet. Dies ist einerseits nicht anzunehmen und andererseits durch die Stadt Varel als Eigentümerin der Flächen weiter steuerbar.

Legt man allerdings die Zahl von bis zu 175 Wohneinheiten zugrunde, ist anzunehmen, dass hierdurch bis zu 1105 zusätzliche Pkw-Bewegungen entstehen (siehe dazu auch Kapitel 10.3.1 der Begründung).

Es ist daher von einer Verträglichkeit bestehender und zukünftiger Verkehrslärmpegel auszugehen.

3. Fehlende Alternativenprüfung, Eigentümer der Fläche „Achter de Gast“ wurde nicht gefragt, ob er auf seinen Flächen Wohnbebauung ermöglichen möchte

Abwägung der Stadt Varel:

Die *Planung eines jeden Neubaugebietes* bedarf inkl. Voruntersuchungen, naturschutzfachlicher Gutachten, etc. eine *beträchtliche Zeitspanne*. Diese Untersuchungen sowie die Findung städtebaulicher und wirtschaftlich tragfähiger Konzepte hat sich über mehrere Jahre erstreckt.

Vor der Corona-Pandemie konnte hinsichtlich der Flächen ‚Achter de Gast‘ keine Anbahnung für ein Baugebiet erzielt werden, bis für die Flächen im Bereich Logenkamp die seit 2017 laufenden Vorplanungen im Herbst 2021 in einen Kaufvertrag mit dem dortigen Flächeneigentümer mündeten.

Zu diesem Zeitpunkt standen die angesprochenen Flächen „Achter der Gast“ nicht zur Entwicklung zur Verfügung. Durch die Flächeneigentümer wurde zudem keine Bauleitplanung angestrengt.

Die vorliegende Bauleitplanung steht zudem nicht in direkter Konkurrenz mit einer weiterhin möglichen Entwicklung der Flächen „Achter de Gast“.

In der Zwischenzeit wurden Gespräche mit dem Flächeneigentümer geführt. Es wurde aber seitdem kein Kaufangebot unterbreitet oder eine Bauleitplanung in eigener Vorhabenträgerschaft beantragt.

Sollte der Flächeneigentümer in Zukunft eine Entwicklung der Flächen „Achter der Gast“ beabsichtigen, wäre auch hier eine Umwidmung in Form eines Flächentausches mit dem Ziel einer Flächennutzungsplanänderung nach wie vor möglich.

4. Vorteile der Fläche Achter de Gast:

- Gute Qualität der gesamten Fläche
- Zuwegung ist dichter an der Hauptstrasse und damit weniger Strassenmeter, die unter der Mehrbelastung des Baugebietes leiden und Geld kosten
- keine Stromleitung
- keine Gasleitung
- keine Wallhecken
- kein Graben
- die Kinder haben einen sichereren Schulweg (dichter und keine Querung der Hauptstrasse)
- das geplante Mehrgenerationenhaus liegt deutlich dichter am Zentrum (Fussweg für Ältere)
- zentrale Ortslage
- weniger Folgekosten
- keine Pflege von nicht für die Bebauung zu nutzenden Grund
- sinnvollere Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr (Nähe der Hauptstrasse)
- näher zum Stadtzentrum Varel

Abwägung auf der folgenden Folie

Abwägung der Stadt Varel:

Die vorliegende Bauleitplanung steht nicht in direkter Konkurrenz mit einer weiterhin möglichen Entwicklung der Flächen „Achter de Gast“.

Die Stromleitung befindet sich in einem *Abstand von mindestens 85 Metern* zur geplanten Bebauung. Die für die Allgemeinbevölkerung gültigen *Grenzwerte* (26. BImSchV) für das elektrische Feld bzw. für die magnetische Flussdichte, ausgehend von der 110 kV Freileitungstrasse werden im Bereich des Bebauungsplans eingehalten und sogar *weit unterschritten*. Eine geplante Netzverstärkung seitens des Betreibers ist der Stadt Varel nicht bekannt. Aber selbst wenn es zu einer Netzverstärkung kommen sollte, würden die gültigen Grenzwerte weiterhin weit unterschritten werden.

Die Wallhecken *bleiben weitestgehend erhalten* und werden mit einem Schutzstreifen zusätzlich abgesichert. Der geringfügige Verlust von 22,50 m Wallhecke, wird im Verhältnis 2:1 durch 45 m Wallhecke kompensiert werden müssen.

Die Gasleitung wird mit einem *Schutzstreifen* abgesichert, womit die Leitung einen Abstand von mindestens 7 m zum nächstgelegenen Baufenster einhält. Der Schutzstreifen sorgt zusätzlich für eine *Durchgrünung* des Baugebiets und lässt sich *Fuß- und Radweg* ertüchtigen.

Der Graben Hoge Slaap wird verlegt und in einem neuen Gewässerverlauf ökologisch deutlich aufgewertet. Die Grabenverlegung dient so auch als Best-Practice-Beispiel für weitere mögliche Vorhaben im Bereich der Gewässerrenaturierung im Vareler Stadtgebiet.

Die Entfernung vom geplanten Neubaugebiet zur Grundschule und Oberschule Obenstrohe beträgt, je nach genutztem Weg und Wohnort, zwischen 800 und 1100 m. Die Wiefelsteder Straße kann an der Kreuzung mit dem Riesweg mithilfe einer Fußgängerampel sicher überquert werden.

Die nicht für Wohnbebauung genutzten Flächen, werden für die Kompensation des gesamten Eingriffs genutzt. Würde diese Flächen nicht hierfür genutzt werden, müsste die Kompensation auf anderen Flächen erfolgen. Auch hier würden Kosten für den Erwerb und die Pflege entstehen.

5. Zu Planung und Umsetzung, mangelnde Transparenz, frühzeitige Bürgerbeteiligung, grundsätzliches zum politischen Umgang

Abwägung der Stadt Varel:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Vergleich der durch die Stellungnehmerin angesprochenen Fläche vorgenommen.

In der Detailschärfe einer Bauleitplanung wird in der Folge nur die Fläche des Bebauungsplans Nr. 264 Logenkamp betrachtet bzw. untersucht, für die eine Flächenentwicklung in die Wege geleitet wurde.

6. Finanzielle Bedenken, Folgekosten, Erschließungskosten kein Kostenvergleich, Alternativen

Abwägung der Stadt Varel:

Die Verwaltung hat derzeit keinen Auftrag durch die Politik, nach Alternativen zu suchen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 2. Juli 2024 positiv beraten.

Die Stadt Varel ist der Auffassung, dass es sich bei der Entwicklung eines Baugebietes durch den B-Plan 264 „Logenkamp“ um eine positiv behaftete Planung handelt, zu der man sich derzeit auch in Erarbeitungen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Baugebietes befindet.

Die Erschließung des Baugebietes ist an sich als Schritt zeitlich nachgerichtet und nicht Teil der Bauleitplanung.

7. Bebauung von Ackerflächen, Leerstandsüberblick, Kaufinteressenten

Abwägung der Stadt Varel:

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Die Stadt Varel führt kein Leerstandskataster. Sie hat aber auch keinen Einfluss darauf, wie und ob Eigentümer ihre Wohngebäude nutzen.

Die Baulandpreise werden sich an regional marktüblichen Preisen orientieren (müssen). Dies wurde auch im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung auskömmlicher Verkaufspreise herangezogen.

8. Wenn der Rat der Stadt dem Baugebiet Logenkamp zustimmt, werden wir Gegner die anfallenden Kosten und auch die Folgekosten genau beobachten und prüfen, welche davon die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Varel zu tragen haben und ob alle Kosten im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet wirklich auf die Käufer umgerechnet werden.

Wir werden die Entwicklung im Logenkamp - Erfolg oder nicht- weiter genau beobachten und uns merken, wer jetzt für den Logenkamp gestimmt hat und dies bei der nächsten Wahl bedenken.

Abwägung der Stadt Varel:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme 3: gleichlautend der privaten Stellungnahme 2

Private Stellungnahme 4: „ Wir schließen uns der Stellungnahme zum Logenkamp vom 22.08.2024 von *(der Name wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt)* an.“

Anmerkung: Der private Stellungnehmer bezieht sich auf die private Stellungnahme 2

Private Stellungnahme 5:

Die Neuausweisung eines Wohngebietes außerhalb der zentralen Wohnbebauung im Logenmoor und gleichzeitiger Aufhebung der Wohnbaumöglichkeit in zentraler Lage Achter de Gast ist eine Fehlentscheidung.

Folgende Gründe sprechen gegen diese Planung:

Logenkamp:

1. Der Ort wird lang gezogen mit weiten Wegen für die Bürger zum Einkaufen, zur Schule zur Stadt Varel und zur Autobahn.
2. Baugrund im Logenmoor liegt tief, Überschwemmungsgefahr
3. Bauen wird wesentlich teurer, da Bodenaustausch und evtl. Rammung erforderlich
4. Natur wird wesentlich stärker beeinträchtigt
5. Erschließungskosten für die Stadt und für Bauwillige wesentlich höher.
6. Das Ortszentrum bleibt leer
7. Gas- und Stromleitungen stören
8. Ein Entwässerungsgraben muss verlegt werden

9. Unkalkulierbare Mehrkosten für Stadt und Bauwillige

10. Begründung für FNP-Änderung ist falsch, da Alternativfläche zur Verfügung steht.

Achter de Gast:

1. Bebauung in zentraler Lage
2. Kurze Wege für die Bürger zum Einkaufen, zur Schule, zur Stadt Varel, zur Autobahn
3. Baugrund liegt 10 m höher, keine Überschwemmungsgefahr
4. Bauen wird kostengünstig, da kein Bodenaustausch und keine Rammung erforderlich
5. Natur wird wenig beeinträchtigt, da Maisacker ohne Gräben und Wälle
6. Erschließungskosten für Stadt und Bauwillige wesentlich günstiger
7. Das Ortszentrum wird genutzt
8. Gas- und Stromleitungen stören nicht
9. Entwässerungsgräben brauchen nicht verlegt werden
10. Fläche steht sofort zur Verfügung
11. Stadt entstehen keine Kosten

Abwägung auf der folgenden Folie 47

Abwägung der Stadt Varel:

Lage Logenkamp/ Achter de Gast:

Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Obenstrohe und zur Grundschule vom Baugebiet Logenkamp aus, beträgt auf dem kürzesten Fußweg rund 1 km. Die Autobahn liegt mit dem Auto über den Riesweg in 2,9 km und über die Heidebergstraße in 1,7 km Entfernung.

Die Entfernung von der Fläche Achter de Gast zum Nahversorgungszentrum Obenstrohe beträgt 400 m. Bis zur Grundschule sind es auf dem Fußweg 1,1 km. Die Autobahn liegt in 1,4 km Entfernung.

Überschwemmungsgefährdung:

Die Bauflächen liegen nicht in von Überschwemmungen gefährdeten Gebieten. Das Oberflächenwasser, welches im Baugebiet anfallen wird, wird unter gängigen Annahmen wiederkehrender Regenereignisse in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet. Der verlegte und renaturierte Hoge Slaap wird auf längerem Verlauf und mit seitlichen Flachwasserzonen einen erhöhten Retentionsraum für Regenereignisse bieten als bislang.

Bodenqualität:

Bereiche der Flächen „Achter de Gast“ sind nach Aussagen des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wahrscheinlich von mittelalterlichem Esch überlagert. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrags meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSCG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Eine Bodenuntersuchung im Bereich des Logenkamps wurde hingegeben mit positivem Ergebnis durchgeführt. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit nicht angezeigt worden.

Kosten:

Eine Kosten- und Wirtschaftlichkeitsanalyse für das geplante Baugebiet „Logenkamp“ wurde durchgeführt.

Eingriff in den Naturhaushalt:

Der Eingriff in die Natur, der durch das geplante Neubaugebiet entsteht, wird ausgeglichen. Die Flächen für die Kompensation befinden sich im Geltungsbereich und werden in diesem Zuge erheblich aufgewertet. Die Wallhecken als wertgebende Strukturen bleiben bis auf 22,5 m erhalten und werden durch einen Schutzstreifen zusätzlich abgesichert.

Hochdruck-Gasleitung:

Die Gasleitung wird als Grünfläche mit Leitungsrecht festgesetzt und bleibt als Grünzug im Baugebiet erhalten. Innerhalb der Fläche kann außerdem ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der unabhängig von den Erschließungsstraßen geführt wird und so einen Mehrwert für Erholung und klimaneutrale Verkehrsmittel bietet.

Stromleitung:

Die Stromleitung befindet sich im südlichen Plangebiet und beeinträchtigt die Wohnnutzung nicht.

Hoge Slaap:

Der Graben Hoge Slaap wird verlegt und aufgewertet und dient auch der Kompensation sowie als beispielhafte Renaturierungsmaßnahme.

Flächenentwicklung Achter de Gast:

Die Fläche Achter de Gast steht nach Kenntnis der Stadt Varel nicht kurzfristig zur Verfügung. Der Planungshorizont ist hier auch zeitlich zu berücksichtigen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!