

# Bebauungsplan Nr. 228 - Hospiz

## Abwägungsvorschläge nach der öffentlichen und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Verfahrensschritte:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29.08.2016 – 30.09.2016
Bürgerinformationsveranstaltung	29.08.2016 18:00 Uhr
Öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen	01.11.2016 – 01.12.2016
Erneute öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen	17.01.2017 – 30.01.2017

Seite

### **Bürger**

1. Bürgerinformationsveranstaltung .....	2
--	---

### **Behörden und andere Träger öffentlicher Belange – öffentliche Auslegung**

2. TenneT TSO GmbH .....	3
3. Avacon AG .....	3
4. EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel.....	4
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband.....	5
6. Landkreis Friesland .....	9
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH zum BP Nr. 228 .....	10

<b>Ohne Anregungen oder Hinweise</b> .....	12
--	----

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Entwässerungsverband Varel

**Behörden und andere Träger öffentlicher Belange – erneute öffentliche Auslegung**

**Ohne Anregungen oder Hinweise ..... 13**

Avacon AG

Entwässerungsverband Varel

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

TenneT TSO GmbH

Landkreis Friesland

Deutsche Telekom Technik GmbH

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge
------------------------------	--

## Bürger

1. Bürgerinformationsveranstaltung am 22.08.2016	
An der Bürgerinformationsveranstaltung am 22.08.2016 hat kein Bürger teilgenommen.	

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge
------------------------------	--

**Behörden und andere Träger öffentlicher Belange - öffentliche Auslegung**

<b>2. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 07.11.2016)</b>	
<p>[...] die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die TenneT TSO GmbH wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.</p>
<b>3. Avacon AG (Stellungnahme vom 01.11.2016)</b>	
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG/ Purena GmbH/WEVG GmbH &amp; Co KG/ HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p align="center">26316 Varel OT Varel Panzerstraße</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>4. EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (Stellungnahme vom 01.11.2016)</b>	
<p>[...] In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden der die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>

<b>5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 01.11.2016)</b>	
<p>[...] in unserem Schreiben vom 20. September 2016 - T Ib -275/16/Hö/sbe - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 20.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</i></p> <p><b>5.1 Schmutzwasser</b> Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Mischwasserkanal des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen 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>Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden.</p> <p>Die Kapazität der Anlage ist ausreichend. 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>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 Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung und der technischen Einrichtung eines gastronomischen Bereichs werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.</p> <p>Es befinden sich keine Leitungen des OOWV innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</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.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen
  - Grundstücksparzellierung
  - anfallende Abwassermengen
- zu klären.

Sofern bei der Erstellung des Hospizes eine Mensa, eine Großküche bzw. ein gastronomischer Bereich realisiert werden, so bedarf es einer Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialwasser, wie z.B. Toilettenwasser.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

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

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

Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich.

<p>Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	
<p><b>5.2 Oberflächenwasser</b>          Der OOWV beabsichtigt in dem ausgewiesenen Gebiet einen neuen Regenwasserkanal zu verlegen. Über die Planungen ist die Stadt Varel informiert und es fanden bereits Abstimmungsgespräche statt.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 6.5 Entwässerung wurden diese Planungen bereits beschrieben und berücksichtigt.</p> <p>Die erforderlichen 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>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 Schutzstreifentrasse 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>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländehöhen</li> <li>- Grundstücksparzellierung</li> <li>- anfallende Abwassermengen</li> </ul> <p>zu klären.</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden der die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p> <p>Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.</p>

## Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz

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

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

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

Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Ortschaft an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.



**6. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 15.11.2016)**

Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

Fachbereich Umwelt:

Fachbereich Straßenverkehr:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u.

Denkmalschutz:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Regionalplanung:

Es bestehen keine Bedenken.

*Stellungnahme vom 18.10.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung*

Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

Fachbereich Umwelt:

Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen keine Bedenken.

Ergänzung zu Pkt. 6.4 und 5.4 Flächennutzungsplan, Satz 2:

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke ...

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde,

der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren

Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Brandschutz:

Der Hinweis wird in die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan übernommen.

<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung;</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	
--	--

**7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 26.10.2016) zum BP Nr. 228**

<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>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<b>Hinweise, Anregung, Bedenken</b>	<b>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge</b>
-------------------------------------	---

**Ohne Anregungen oder Hinweise**

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 26.10.2016)

Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 31.10.2016)

Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 29.11.2016)

**Hinweise, Anregung, Bedenken**

**Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur  
Handhabung / Abwägungsvorschläge**

**Behörden und andere Träger öffentlicher Belange – erneute öffentliche Auslegung**

**Ohne Anregungen oder Hinweise**

Avacon AG (Stellungnahme vom 20.12.2016 und 16.01.2017)

Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 17.01.2017)

Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 19.01.2017)

TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 23.01.2017)

Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 24.01.2017)

Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 25.01.2017)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 25.01.2017)

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 26.01.2017)

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 27.01.2017)