

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 02.03.2017)

Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 01.02.2017 1. Da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreichten Unterlagen hiermit zurück.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.						
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Stellungnahme vom 05.02.2017 1. Die Stadt Varel beabsichtigt für das Gelände eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (unter Denkmalschutz), welches seit vielen Jahren leer steht, und sich zu einer Siedlungsbrache entwickelt hat, die planerischen Voraussetzungen für eine Pflegeeinrichtung mit Wohngruppen zu schaffen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. 2. Zu Recht wird unter den immissionsschutzrechtlichen Belangen (5.4) auf einen westlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen (Luers, Sielstraße 28). Es ist seitens der Stadt Varel beabsichtigt, ein Sondergutachten gem. Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) in Auftrag zu geben. Dabei sind auch weitere relevante im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung einzubeziehen (evtl. Blanke, Deichstraße 3; Sauer, Südende 4). 3. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden: <table data-bbox="199 1724 638 1825"> <tr> <td>Wohn- und Mischgebiete</td><td>0,10</td></tr> <tr> <td>Gewerbe- / Industriegebiete</td><td>0,15</td></tr> <tr> <td>Dorfgebiete</td><td>0,15</td></tr> </table> Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE / cbm in 10 % der Jahresstunden.	Wohn- und Mischgebiete	0,10	Gewerbe- / Industriegebiete	0,15	Dorfgebiete	0,15	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Wohn- und Mischgebiete	0,10						
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15						
Dorfgebiete	0,15						

noch Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Stellungnahme vom 05.02.2017 noch 3. Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. Für den Außenbereich sind andere Immissionswerte heranzuziehen. Nach den Auslegungshinweisen zur Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) kann zu Wohnhäusern im Außenbereich regelmäßig eine Geruchsstundenbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße) von bis zu 20 % der Jahresstunden und in begründeten Einzelfällen eine belästigungsrelevante Kenngröße von bis zu 25 % akzeptiert werden. 4. Erst nach Vorlage des Ergebnisses des Gutachtens ist somit zu bewerten, ob landwirtschaftliche Betriebe durch das Vorhaben in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden könnten. 5. Weitere Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von unserer Seite nicht gegeben.	Abwägung der Stadt Varel zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 08.02.2017 1. Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Avacon AG Stellungnahme vom 08.02.2017 1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26316 Varel OT Dangast - Sielstraße	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Varel Stellungnahme vom 12.02.2017

1.

Auf Grundlage der mir von ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und im Einvernehmen mit dem Stadtkommando der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Varel weise ich darauf hin, dass bei der Realisierung des Projekts Bedenken bestehen, die besondere Anforderungen an den Brandschutz zur Folge haben.

Zur Begründung:

Unter Punkt 3.1 des Erläuterungsberichts vom 30.01.2017 heißt es: „[...] *Bildung einer Wohngruppe für sechs pflegebedürftige Personen. [...] Da insbesondere Intensivpflegepatienten angesprochen werden sollen, wird eine „Rund um die Uhr Betreuung“ durch entsprechendes Pflegepersonal sichergestellt*“ Weiter wird dargestellt „Als Zielgruppe für die Ferienwohnungen kommen insbesondere Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern in Frage“.

Ich stelle fest, dass es sich zweifelsfrei um Menschen handelt, die im Gefahrenfall nicht in der Lage sind, sich selbst in Sicherheit zu bringen. Dies gilt vorrangig für das Haupthaus, jedoch lässt die Nutzung der Ferienwohnungen eine ähnliche Problematik zumindest im Ansatz zu. Eine einzige nicht gehfähige Person bindet mindestens 2 Helfer. Bei entsprechender Schulung, technischer Ausstattung und anatomischen Voraussetzungen kann dies auch durch 1 Helfer erfolgen. Handelt es sich auch um Beatmungsplätze? Diese würden die Situation nochmals verschärfen!

Die Feuerwehr benötigt für die Anfahrt (Zeit ab Alarmierung der Einsatzkräfte bis Eintreffen am Einsatzort) unter optimalen Bedingungen 10 Minuten. Jede „Störung“ dieser optimalen Bedingungen, z. B. geschlossener Bahnübergang, tourismusbedingt hohes Verkehrsaufkommen, Nachtzeit, u.v.m. kann das Eintreffen um 5 Minuten und mehr verzögern. Eine zusätzliche Unbekannte in der Berechnung der Eintreffzeit ist der Zeitbereich ab Ausbruch eines Schadenfeuers bis zur Entdeckung bzw. Alarmierung. Dieser kann durch eine Brandmeldeanlage nach DIN14675 bestmöglich minimiert, jedoch nicht auf null gesetzt werden.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen wurden zum Anlass genommen, gemeinsam mit den betroffenen Stellen die Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festzulegen. Hierzu fand am 24.02.2017 ein Abstimmungsgespräch mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Architekten des Vorhabens statt.

Bei diesem Treffen wurde eine Reihe von Maßnahmen festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zu beachten bzw. durchzuführen sind. Die Maßnahmen werden auch als Auflagen bei der Baugenehmigung ihren Niederschlag finden. Insbesondere wird das Rettungs- und Brandschutzkonzept für das Hauptgebäude folgende Maßnahmen enthalten:

- Das Gebäude ist flächendeckend mit vernetzten Rauchmeldern auszustatten. Sie sind auch mit den Rauchmeldern in den Ferienwohnungen zu vernetzen. Der Alarm kann durch das anwesende Pflegepersonal umgehend an die Leitstelle der Feuerwehr weitergegeben werden.
- Die Türen in das Treppenhaus sind als Rauchschutztüren auszubilden. Alle Rauchschutz- und Brandschutztüren sind selbstschließend herzurichten.
- Die Tür vom Flur in den Gemeinschaftsraum ist als T30RS (feuerhemmend, Rauchschutz, selbstschließend) herzustellen. Damit ist dieser Raum im Brandfall länger gesichert.
- Es sind Feuerlöscher für den Erstangriff anzubringen. Anzahl und Lage ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Es ist eine Brandschutzordnung aufzustellen. Hieraus muss hervorgehen, wie sich das Pflegepersonal im Brandfall zu verhalten hat. Diese Brandschutzordnung wird in Zusammenarbeit mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Brandschutzdienststelle erarbeitet. Zusätzlich ist das Personal in regelmäßigen Abständen zu schulen.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Varel Stellungnahme vom 12.02.2017 noch 1. Aus Sicht der Feuerwehr, hier sei die zwar veraltetete aber dennoch z. Z. einzige Studie zum kritischen Wohnungsbrand (ORBIT - Studie) genannt, kann die Rettung der pflegebedürftigen Bewohner im Brandfall nicht durch die Feuerwehr sichergestellt werden! Es muss bei minimaler Umsetzung der auf das Projekt anwendbaren Verordnungen und Vorschriften die den Brandschutz betreffen mit Verletzten und Toten gerechnet werden! Ich empfehle die frühzeitige Unterrichtung des Trägers dieses Projekts über die Feststellung o. g. Bedenken, damit dieser die der geografischen Lage geschuldeten zusätzlichen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz rechtzeitig mit der Baubehörde abstimmen und in seine Planung aufnehmen kann.	Abwägung der Stadt Varel
Freiwillige Feuerwehr der Stadt Varel Stellungnahme vom 24.04.2017 1. Das heutige Gespräch zwischen Projektträger, Behörden und Feuerwehr war aus Sicht meines Stellvertreters und mir sehr konstruktiv. Es fand ein Interessenaustausch zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung in Dangast statt. Das Projekt wurde durch die anwesenden Herren Kulawik und Lücking detailliert und aus Feuerwehr-Sicht inhaltlich gut nachvollziehbar vorgestellt. Insbesondere die Definition „Intensivpflege“ wurde ausreichend beleuchtet. Gemeinsam mit der Brandschutzprüferin des Landkreis Friesland, Frau Rieken, wurde das Schutzziel „Rettung von Menschen“ des §14 NBauO als sensibelster Punkt herausgestellt. Dem Projektträger konnte anhand eines Beispiels der Feuerwehr die Gefahr des Brandrauches bei der geplanten Nutzung verdeutlicht werden. Die Abstimmung und Durchführung über die NBauO hinausgehender Maßnahmen obliegt nicht der Feuerwehr. Wir sehen uns aber von Herrn Kuwalik ausreichend gut verstanden, sodass der Realisierung des Projekts unter Berücksichtigung der aufgezeigten Bedenken feuerwehrseitig nichts entgegensteht.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bei der Besprechung am 24.02.2017 gemeinsam entwickelten Maßnahmen werden bei der Umsetzung des Vorhabens Berücksichtigung finden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen Stellungnahme vom 16.02.2017 1. Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es bestehen keine Bedenken.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
OOWV Stellungnahme vom 20.02.2017 Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Trinkwasser 1. Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Hausanschlussleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. 2. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. 3. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. 4. 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.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Hinsichtlich der konkreten Regelungen des Anschlusses wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV Brake 5. 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. 6. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 7. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (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. 8. 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. 9. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Abwägung der Stadt Varel zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 6. Der Bitte wird gefolgt, zu 7. Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Grundschatzes wird in einem städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auferlegt. zu 8. Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. zu 9. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

noch OOWV Brake Abwasser <u>Schmutzwasser</u> 10. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. 11. 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. 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. 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. 12. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. 13. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte zu klären: - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - Anfallende Abwassermengen. 14. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.	Abwägung der Stadt Varel zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 11. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 12. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 13. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 14. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
--	---

noch OOWV Brake 15. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 16. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an. <u>Oberflächenwasser</u> 17. 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. 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. <u>C. Allgemeines</u> 18. Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. 19. 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/Gemeinde durchgeführt werden. 20. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.	Abwägung der Stadt Varel zu 15. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 16. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 17. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Der Vorhabenträger wird die von ihm präferierte Methode der Oberflächenentwässerung frühzeitig mit dem OOWV abstimmen. zu 18. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 19. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 20. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
--	--

noch OOWV Brake 21. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt/Gemeinde, um folgende Punkte zu klären: - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - Anfallende Abwassermengen. 22. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. 23. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 24. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an. 25. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Abwägung der Stadt Varel zu 21. Der Bitte wird gefolgt. Hinsichtlich der angesprochenen Punkte wird seitens der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. zu 22. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger die Erschließung des Baugebietes übernimmt. zu 23. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 24. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. zu 25. Der Bitte wird gefolgt. Der OOWV erhält nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 20.02.2017 <u>zur 38. FNP-Änderung</u> 1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

noch Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 20.02.2017 <u>zum B-Plan 232</u> 2. Eine Ausbauentscheidung 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 Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei.	Abwägung der Stadt Varel zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.
Landkreis Friesland Stellungnahme vom 22.02.2017 Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt: Untere Naturschutzbehörde: <u>Artenschutz</u> 1. Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 1-3 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu stören, zu verletzen, zu töten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten zählen u. a. alle Vögel, Fledermäuse, Schläfer (Garten- und Siebenschläfer) sowie Hornissen. Hinsichtlich der mit dem Vorhaben verbundenen Umbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäude sind insbesondere die Arten in und an Gebäuden (Fledermäuse, Eulen, Schwalben, Dohlen, etc.) im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Bäume ist zudem davon auszugehen, dass europäische Vogelarten und ggf. weitere Arten zu erwarten sind. Auch hier ist eine eingehende Prüfung durchzuführen.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem geprüft wird, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere wird untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Die Prüfung wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt.

noch Landkreis Friesland <u>Schutzgebiete</u> 2. Die mögliche Betroffenheit des benachbarten (ca. 230 m) Vogelschutzgebietes V64 „Marschen am Jadebusen-West“ ist im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen. 3. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit durch die Planung bzw. das Vorhaben eine mögliche Betroffenheit für das LSG FRI 110 „Dangast“ gegeben ist. <u>Bäume</u> 4. Laut Planunterlagen wird die Fällung mehrerer Bäume zwingend erforderlich. Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Ein Erhalt eines Großteils der Bäume (und damit eine Eingriffsminimierung) ist jedoch augenscheinlich bereits durch eine leicht veränderte Planung möglich: - Durch eine Verlegung des Parkplatzes auf die östliche Seite des Hauptgebäudes können zwei größere Bäume (Buche und Linde) erhalten werden. Auf der Ostseite des Hauptgebäudes müssten im Rahmen der Planung lediglich drei jüngere Laubbäume gefällt werden. Zudem ist an dieser Stelle bereits eine Zufahrt vorhanden. - Durch eine Verschiebung des geplanten Geräteschuppens (z. B. nach Süden) kann eine Fällung der Bäume am ursprünglich geplanten Standort vermieden werden. - Durch eine geringfügige Anpassung des Nebengebäudes können die vorhandenen Bäume an der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks erhalten werden. Ich halte es daher für erforderlich, sich im Rahmen einer Alternativenprüfung erneut mit dem möglichen Erhalt der genannten Bäume auseinander zu setzen. Sollte ein Erhalt der Bäume weiterhin nicht möglich sein, ist die Notwendigkeit der gewählten Maße und des Standortes nachvollziehbar und ausführlich zu begründen. Der geschilderte Krankheitsbefall der gelb markierten Eiche ist zudem ausführlicher zu dokumentieren bzw. zu belegen.	Abwägung der Stadt Varel zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die Vorprüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des benachbarten Vogelschutzgebietes wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt. zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Die Prüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt. zu 4. Der Anregung wird gefolgt. Es wird geprüft, ob es möglich ist, die Planung für das Vorhaben so zu ändern, dass mehr Bäume als bisher geplant, erhalten werden können. Dabei werden die Vorschläge des Landkreises Friesland Berücksichtigung finden. Sollte sich ergeben, dass die Vorschläge nicht oder nur zum Teil umsetzbar sind, wird die Notwendigkeit der Fällung von Bäumen nachvollziehbar und ausführlich begründet. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Ausschusssitzung am 14.03.2017 vorgestellt.
--	--

noch Landkreis Friesland <u>Kompensation</u> 5. Als Kompensation für die beanspruchte Fläche sind nach Möglichkeit eingriffsnahe Flächen zu wählen. Da es zudem möglicherweise zu einem Eingriff in den weitestgehend geschlossenen Baumbestand kommt, sind hierfür gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen (Ersatzpflanzungen) zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzuplanen. Fachbereich Umwelt: Untere Abfallbehörde: 6. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. 7. Redaktionelle Änderung: Punkt 5.7 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) Fachbereich Umwelt: Untere Wasserbehörde: Untere Immissionsschutzbehörde: Untere Bodenschutzbehörde: 8. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Regionalplanung; 9. Redaktioneller Hinweis: Laut RROP 2003 liegt das Planvorhaben in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung, in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - besondere Funktion und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Das Planvorhaben ist auf diese Belange - insbesondere die umgebende, landwirtschaftliche Nutzung - abzustimmen. 10. Prinzipiell gibt es aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken, zumal in der Siedlungsbrache eine neue Nutzung und eine geringe Neuinanspruchnahme von Flächenversiegelung stattfindet.	Abwägung der Stadt Varel zu 5. Der Anregung wird gefolgt. In der Ausschusssitzung am 14.03.2017 werden die vorgesehenen Kompensationsflächen und die dort vorgesehenen Maßnahmen vorgestellt. zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 7. Der Anregung wird gefolgt. Der entsprechende Passus in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232 wird entsprechend angepasst. zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 9. Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 5 der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt. zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

noch Landkreis Friesland Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Brand- u. Denkmalschutz Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal: Fachbereich Straßenverkehr: 11. Es bestehen keine Bedenken.	Abwägung der Stadt Varel zu 11. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 24.02.2017 1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o. g. Planung. 2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Beauftragung und Änderungen von TK - Anschlüssen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 24.02.2017 1. Nach Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht KEINE Einwände gegen den Bebauungsplan 232 und 38. FNP Änderung "Pflegeeinrichtung Dangast" der Stadt Varel vorgebracht werden.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 28.02.2017 1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem 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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bürger 1 Stellungnahme vom 20.02.2017 Einspruch zum Bebauungsplan 232 Einspruch gegen den Bebauungsplan zur Erstellung einer Pflegeeinrichtung auf dem Grundstücksbereich der Hofstelle Flurstück 147/1 1. Die Maßnahme ist grundsätzlich für zu pflegenden Personen und aus sozialer Sicht durchaus zu begrüßen. 2. Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan 232 mit folgenden Begründungen: 2.1 Die Gebäudesubstanz ist höchst instabil, so dass es unwahrscheinlich ist, auf der Basis des vorhandenen Gebäudes eine Pflegeeinrichtung sowie in dem neu zu erstellenden Gebäude Ferienwohnungen für das Personal oder die Angehörigen zu erstellen. 2.2 Es bestehen umfassende seriöse Studien, dass pflegebedürftige Personen keinesfalls in den Randbereich von Ortschaften oder Siedlungen zu verlegen sind. Es ist eine Ausgliederung aus dem Lebens- und Erlebensbereich. Die Personen gehören in die Nähe eines Ortsmittelpunktes. Wenn das Pflegepersonal oder die Angehörigen eine Auszeit oder Urlaub benötigen, stehen in unmittelbarer Nachbarschaft in den Randbereichen von Varel ausreichend Quartiere zur Verfügung.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die einzelnen Begründungen zum Einspruch werden zur Kenntnis genommen. Der Standpunkt der Stadt Varel zu den einzelnen Punkten wird nachfolgend dargestellt. zu 2.1 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel davon ausgeht, dass der Vorhabenträger die Bausubstanz geprüft und für tauglich für das Vorhaben eingestuft hat. Da die planungsrechtliche Vorbereitung des Projektes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, ist es nicht möglich, ein anderes Nutzungs- und Baukonzept umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Bestandsgebäude unter Denkmalschutz steht. Änderungen daran sind zwingend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. zu 2.2 Hierzu ist festzustellen, dass die Wahl des Standortes für eine Pflegeeinrichtung von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. Insbesondere ist die Ausrichtung des Pflegekonzeptes, die Größe der Einrichtung und die angesprochene Zielgruppe zu berücksichtigen. Bei dem anstehenden Projekt handelt es sich um eine Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen für pflegebedürftige Personen. Damit kommt der touristischen Ausrichtung eine besondere Bedeutung zu. Insofern bietet der gewählte Vorhabenstandort aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Tourismusschwerpunkt Dangaster Hafen günstige Voraussetzungen dafür. Auch das Vorhabengelände selbst eignet sich aufgrund der Lage und naturräumlichen Ausstattung gut für eine ruhige Erholung. Ob Pflegebedürftige lieber im Ortsmittelpunkt oder in ruhiger Umgebung leben wollen, liegt nicht im Ermessen der Stadt Varel, sondern muss individuell von den Betroffenen entschieden werden.
---	---

noch Bürger 1**2.3**

Die Sielstraße steht unter Denkmalschutz. So ist es höchst eigenartig wenn an dieser Stelle gebaut wird wo ein übermäßiger Verkehr stattfindet. An den Wochenenden ist bereits jetzt auf der Straße ein lauter, sehr oft intensiver PKW Verkehr, der durch die Frequentierung und Lautstärke selbst für die Anlieger sehr störend ist. Aus diesem Grund wurden bereits die Holzpfehle gesetzt um die Verkehrslage und das Tempo zu lenken.

2.4

Dangast ist ohne Arzt, ohne ärztliche Bereitschaft, besitzt keine Apotheke. Ein Arzt benötigt auch im Normalfall 15-20 Minuten Anfahrzeit, soweit dann noch durch die Bundesbahn die Schranken geschlossen sind, 30 - 40 Minuten. In einer derart dünnen Struktur Pflegebedürftige unterzubringen ist annähernd verantwortungslos.

Vor einigen Jahren kam es in den Morgenstunden zu einem Unfall, dass ein PKW (roter R4) bei der Ausfahrt aus Dangast, morgens um 6.30 Uhr in der 1. Kurve (Jetzt Hofstelle Funke) auf der linken Seite gegen einen Baum fuhr und sofort brannte. Die von meinem Sohn alarmierte Feuerwehr stand leider auf der falschen Seite der geschlossenen Bahnschranke. Die Strecke wurde von einem langen Güterzug passiert. Der Fahrer in dem Fahrzeug ist verbrannt. Studien des ADAC zu diesen Abläufen beweisen, dass eine Rettung in brennenden Fahrzeugen in der Zeit von 6-9 Minuten noch Erfolg haben kann. Selber war ich unmittelbarer Zeuge des Vorfalls. Wäre die Feuerwehr kurzfristig zur Stelle gewesen, hätte der Fahrer sehr wahrscheinlich gerettet werden können. Es ist die damalige Aussage eine Polizisten. Vor wenigen Tagen ist es wieder vorgekommen, dass ein Rettungsfahrzeug, das in Dangast angefordert wurde, durch die geschlossene Schranke aufgehalten wurde.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.3**

Hierzu ist festzustellen, dass der auf der *Sielstraße* erzeugte Verkehrslärm als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden muss. Allerdings ist mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet auch der Schutzanspruch entsprechend gering, da dieses aufgrund der angestrebten Nutzung einem Mischgebiet entspricht. Das Bestandsgebäude hält überdies einen Abstand von 12 Metern zur Fahrbahn der *Sielstraße* ein, auf der eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Der geplante Ergänzungsbau liegt sogar 34 Meter von der Fahrbahnkante entfernt. Somit ist von einer Verträglichkeit mit dem bestehenden Verkehrslärm auszugehen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden Nutzerstruktur zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes.

zu 2.4

Hierzu ist festzustellen, dass die Problematik der Erreichbarkeit von Dangast für Rettungsfahrzeuge aufgrund der Schrankenanlage, der Stadt Varel als Problem bekannt ist. Es kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, dass auf Maßnahmen zur Ortsentwicklung verzichtet wird.

Für das hier anstehende Projekt wurden im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Vorhabenträger Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zwingend zu berücksichtigen sind.

noch Bürger 1 2.5 Mit dem Vorgang möchten wir die Unzulänglichkeit der Versorgung bei Notfällen in Dangast unterstreichen. Da eine Einrichtung für Schwerstbehinderte im Regelfall wesentlich intensiver mit einer schnellen Versorgung bei Notfällen bedient werden muss, halten wir die Installation der Einrichtung in Dangast für unverantwortlich. 2.6 Wir weisen auf die Belastung der Umluft bei der Ausbringung von Gülle, Roundup oder anderen Pestiziden, Herbiziden usw. hin. (Beachtung der TA Luft und GIRL Verordnung).	Abwägung der Stadt Varel zu 2.5 Hierzu ist festzustellen, dass die Frage einer schnellen ärztlichen Versorgung bei Notfällen kein spezifisches Problem der geplanten Pflegeeinrichtung ist, sondern für alle Einwohner der Ortschaft Dangast gilt. Es kann aus der Problematik der temporär schwierigen Erreichbarkeit von Dangast für Rettungsfahrzeuge jedoch nicht abgeleitet werden, dass pflegebedürftige Personen nicht ihren Wohnsitz im Ort nehmen dürfen. Die geplante Einrichtung ist als Wohnprojekt jedem anderen Wohngebäude in Dangast gleichzustellen. Es ist davon auszugehen, dass auch in anderen Wohnungen im Ort pflegebedürftige Personen leben. Insofern stellt die neue Anlage an der Sielstraße 24 keine Besonderheit dar. Dem Paritätischen Wohlfahrtsverband (zukünftiger Betreiber der Pflegeeinrichtung) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Eintreten eines Notfalls bei schwerstpflegebedürftigen Personen signifikant höher liegt, als bei dem Durchschnitt der Bevölkerung. Ebenso wenig ist belegbar, dass bei dieser Personengruppe ein wesentlich schnelleres Eingreifen erforderlich ist, als bei anderen Patienten. zu 2.6 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel davon ausgeht, dass auf den landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft eine ordnungsgemäße Landwirtschaft stattfindet, die verträglich mit den angrenzenden Wohnbauflächen ist. Eine besondere Betroffenheit des Vorhabenstandortes ist nicht zu erkennen. Unabhängig davon ist jedoch zu prüfen, ob das Plangebiet von unzuträglichen Geruchsimmissionen betroffen ist, die von viehhaltenden Betrieben ausgehen. Hierzu wird derzeit ein Gutachten erstellt, das klären soll, ob die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) am Vorhabenstandort eingehalten werden. Fazit Die Stadt Varel hat die einzelnen Punkte geprüft, die vom Einwender gegen den Bebauungsplan vorgebracht wurden. Aus ihrer Sicht ergibt sich keine stichhaltige Veranlassung, auf die anstehende Bauleitplanung zu verzichten.
---	---