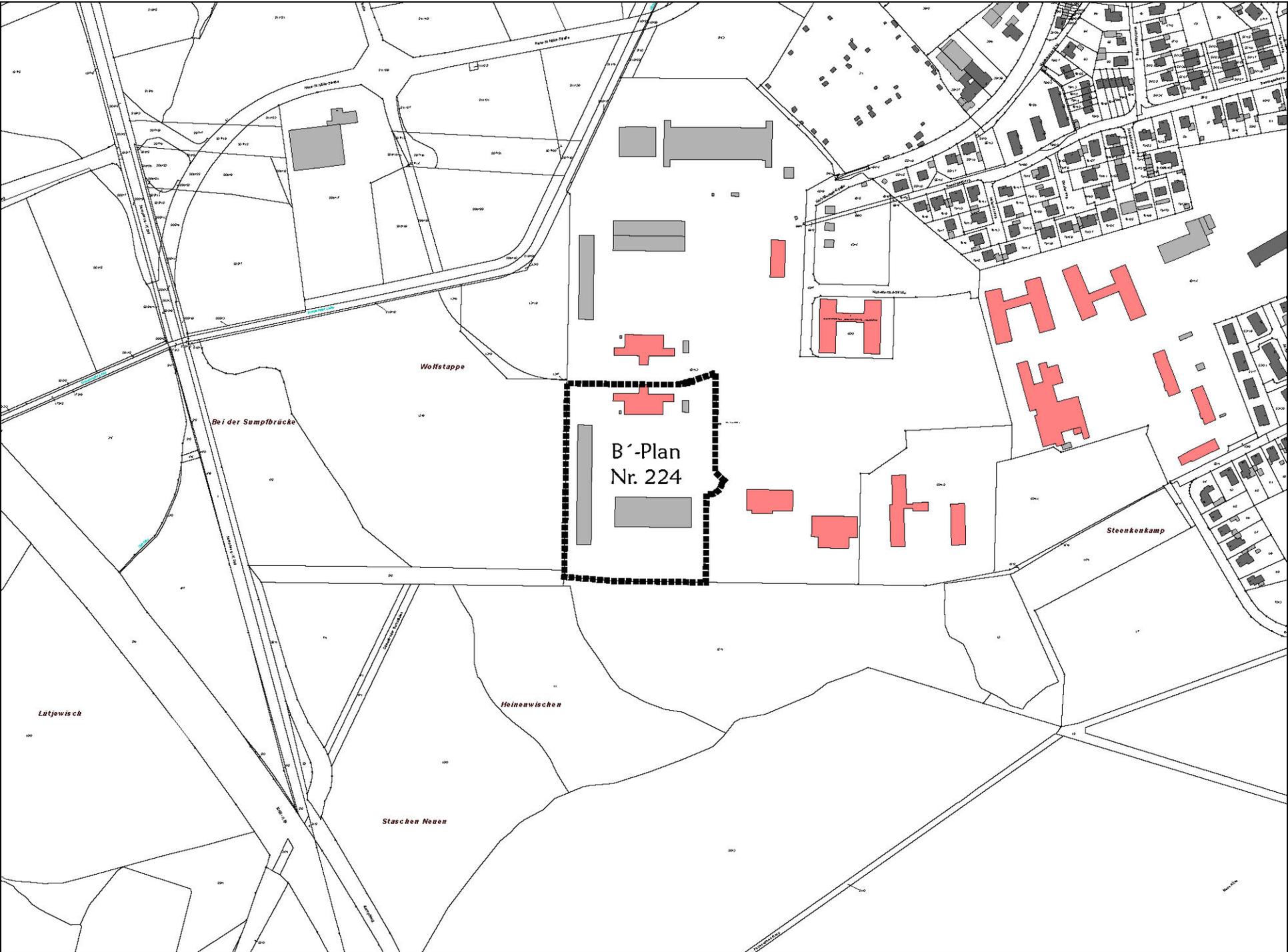


**Abwägungsvorschläge nach der frühzeitigen  
Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

17.01. – 17.02.2017

**BP Nr. 224 – Stadtbetrieb  
sowie 30. FNP-Änderung  
Gemarkung Varel-Stadt  
Flur 1  
Flurstück 40/13**



B'-Plan  
Nr. 224

Wolftappe

Bei der Sumpfbücke

Heinenwischen

Staschen Neuen

Lütjewisch

Steenkenkamp

Hofweg

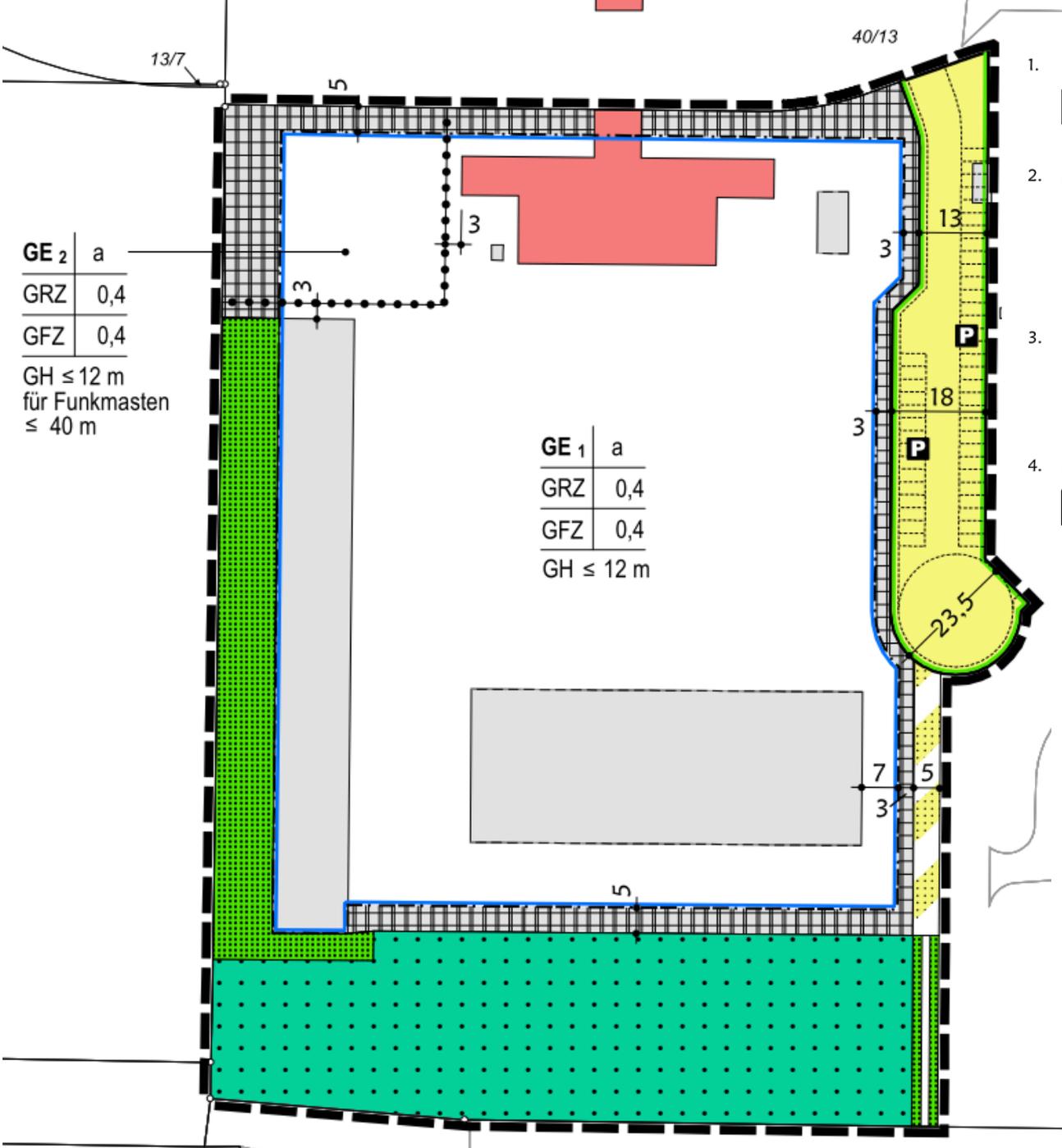


Wolfstappe

B'-Plan  
Nr. 224

Karl-Nierad-Straße

Heidenwisch



<b>GE<sub>2</sub></b>	a
GRZ	0,4
GFZ	0,4
GH ≤ 12 m für Funkmasten ≤ 40 m	

<b>GE<sub>1</sub></b>	a
GRZ	0,4
GFZ	0,4
GH ≤ 12 m	

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

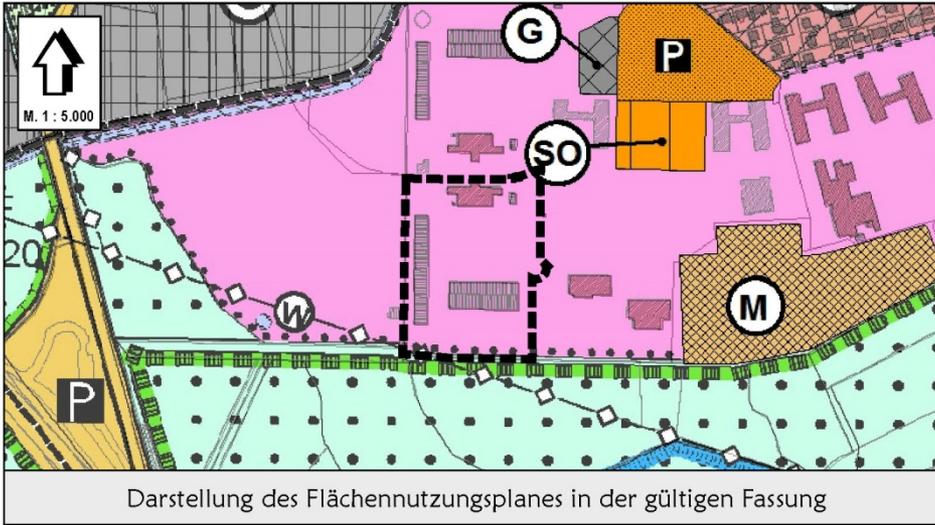
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO
- GH** Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze - § 23(3) BauNVO
- a** abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen/Darstellungen

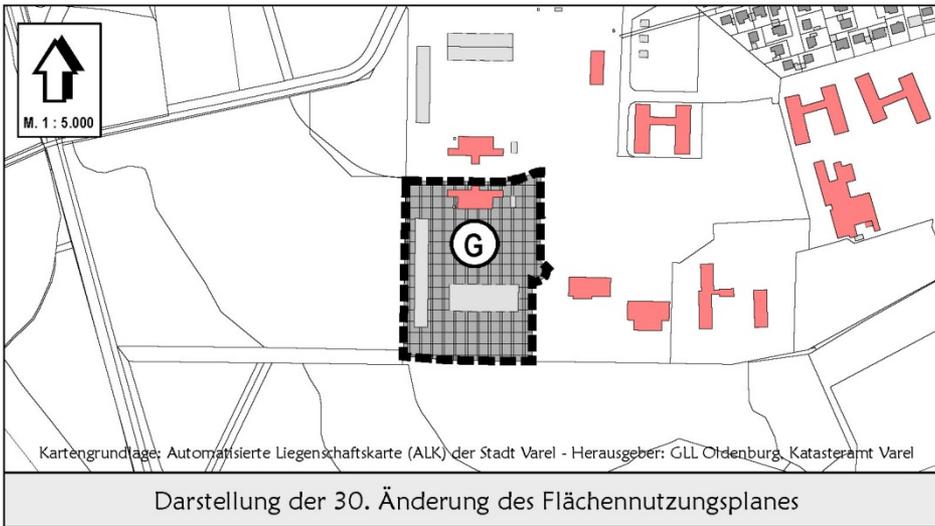
- öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Grünanlage  
z. T. mit Vorschlag Wegeföhrung
- Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
- Lage der Stellplätze (Vorschlag)
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen



**Planzeichenerklärung gemäß PlanzV**

- nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches -

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Geltungsbereich der Änderung
- G Gewerbliche Baufläche



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Varel - Herausgeber: GLL Oldenburg, Katasteramt Varel

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.2016 diese 30. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den

-----  
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB / § 4 a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am xx.xx.2016 beschlossen.

Varel, den

-----  
Bürgermeister

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt worden.

Landkreis Friesland  
Jever, den

-----  
Unterschrift



Die Erteilung der Genehmigung der 30. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 (5) BauGB in der Nordwest-Zeitung vom xx.xx.2016 bekannt gemacht worden. Die Änderung ist damit am xx.xx.2016 wirksam geworden

Varel, den

-----  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

-----  
Bürgermeister



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Varel - Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Stadtbetriebe Varel" - Entwurfsfassung**

# Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 225 – Stadtbetrieb sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweise, Anregung, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge

## Bürger

### 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 23.01.2017

An der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.01.2017 hat kein Bürger teilgenommen.

Hinweise, Anregung, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur  
Handhabung / Abwägungsvorschläge

### **Behörden und andere Träger öffentlicher Belange**

- Avacon AG
- Entwässerungsverband Varel
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Landkreis Friesland
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur 30. FNP-Änderung
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH zum BP Nr. 224
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Archäologie
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg – Luftfahrtbehörde
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- TenneT TSO GmbH

## 5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 03.02.2017)

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

### **Fachbereich Umwelt:**

#### untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

#### Hinweis:

Die vorhandene technische Infrastruktur, wie Tankanlagen, Leichtflüssigkeitsabscheider etc., gelten derzeit als stillgelegt.

#### untere Naturschutzbehörde:

Die für eine Sanierung vorgesehenen Gebäude sind nach Spuren von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten (Kot, Fraßplätze, Nester) als Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Zwischen- und Sommerquartiere bzw. Wochenstuben und als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten zu kontrollieren. Daneben ist eine Einschätzung einer möglichen Eignung als Überwinterungsplatz zu treffen.

Sollte es bei der Untersuchung zu Funden gekommen sein sind von einem Fledermausfachmann an zwei Terminen in der Nacht bzw. am Morgen die Gebäude auf einfliegende Fledermäuse hin zu untersuchen. Kann ein Einflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder Würden einfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Bauarbeiten solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung/ Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat.

Bei der morgendlichen Einflugkontrolle ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten wie Haussperling, Schwalbe oder Hausrotschwanz, zu achten.

Ende Januar beginnt die Brutzeit des Waldkauzes, für den eine Gebäudebrut innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### **Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal:**

#### **Fachbereich Straßenverkehr:**

#### **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u.**

#### **Denkmalschutz:**

#### **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

#### **Städtebaurecht:**

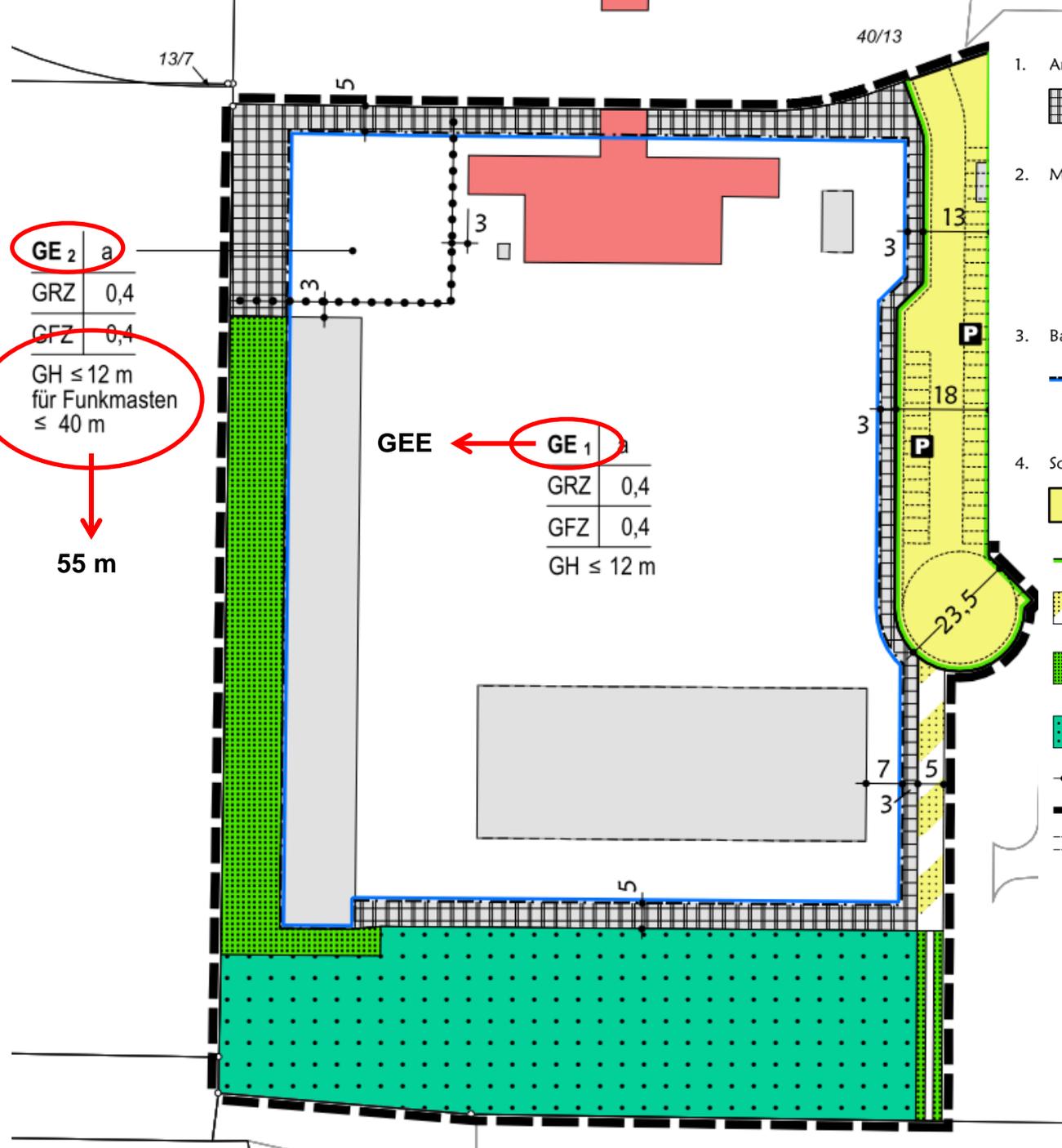
#### **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

#### **Regionalplanung:**

Es bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Untersuchungen werden im Rahmen einer faunistischen Potenzialansprache für die Faunengruppen der Fledermäuse und Brutvögel im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht wird für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB mit beigefügt.



**GE<sub>2</sub> a**

GRZ	0,4
GFZ	0,4

GH ≤ 12 m  
für Funkmasten  
≤ 40 m

↓

**55 m**

**GEE** ← **GE<sub>1</sub> a**

GRZ	0,4
GFZ	0,4

GH ≤ 12 m

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO
- GH** Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze - § 23(3) BauNVO
- a** abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen/Darstellungen

- öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Grünanlage  
z. T. mit Vorschlag Wegeföhrung
- Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
- Lage der Stellplätze (Vorschlag)
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen