

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Abwägungsvorschläge

zum Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung

Beteiligung der Bürger

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.07.2017 bis 10.08.2017 und wurde am 03.07.2017 öff. bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 03.07.2017 ausgelöst. Die Frist wurde auf den 10.08.2017 festgelegt.

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Avacon AG (Stellungnahme vom 11.07.2017)**
- 2. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2017)**
- 3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 12.07.2017)**
- 4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 31.07.2017)**
- 5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 04.08.2017)**
- 6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 05.07.2017)**
- 7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 21.07.2017)**
- 8. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 11.07.2017)**
- 9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2017)**

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
1. Avacon AG (Stellungnahme vom 11.07.2017)	
Die Stellungnahme ist prinzipiell gleichlautend mit der Stellungnahme vom 13.06.2017 und lautet:	Es verbleibt bei den unten aufgeführten Abwägungsvorschlägen:
<p>Als Anlage erhalten Sie die bestellten Bestandspläne zu Ihrer Anfrage 529832 vom 02.05.2017.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen. Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen.</p> <p>Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Link Internetseite Avacon AG http://www.avacon.de b) Portal direkt http://www.planauskunftsportal.de/ 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>26316 Varel OT Winkelsheide Emil-Heeder-Str</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg innerhalb des Plangebietes</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

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

<p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	
--	--

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2017)	
<p>2.1. 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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen befinden sich in öffentlichem Straßenland und werden in die B-Plan-Zeichnung nicht aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

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

<p>ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. 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. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten..</p>	
--	--

3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 12.07.2017)	
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 15.05.2017 verweisen; diese lautete:</p>	<p>An der seinerzeitigen Abwägungsvorschlägen erfolgen keine Änderungen; diese lauteten:</p>
<p>3.1. Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 17 "Langendammer Graben", welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinsichtlich der Bauleitplanung sind folgende Belange des Verbandes zu berücksichtigen.</p>	
<p>3.2. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Bö-</p>	<p>Die bereits in der Planzeichnung vorhandene nachrichtliche Übernahme wird ergänzt und lautet nunmehr wie folgt: „In der Räumuferzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung 10,0 m breit, gelten die Bestimmungen der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>schungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p>	<p>Der Räumuferstreifen ist gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. Über Ausnahmen entscheidet der Entwässerungsverband Varel.“</p>
<p>3.3. Für das Plangebiet sind Regenrückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen. Die hierbei einzuhaltenden Abflusswerte sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.</p>	<p>Der Antrag auf Genehmigung der Einleitung datiert vom 11.04.2000 und wurde dem Landkreis Friesland eingereicht.</p>
<p>4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 31.07.2017)</p>	
<p>4.1. Fachbereich Umwelt Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 226 werden die in den jetzt überplanten Bebauungsplänen Nr. 108 und Nr. 137 festgesetzten Kompensationen jedoch stark reduziert. Die naturnahen Flächen mit dem geplanten Graben, dem Räumuferstreifen und der begleitenden Grünfläche sollten eine Größe von 3.741 m² und 11.223 Werteinheiten haben. Durch den neuen B-Plan wird diese Maßnahme reduziert auf</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der LK Friesland, Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die festgesetzten Anpflanzungen auf den gewerblichen Nutzflächen nicht die Funktionen von der im ehemaligen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft übernehmen können und damit die gewünschte Kompensationswirkung nicht entfalten. Die Festsetzung der Pflanzflächen auf den gewerblichen Bauflächen wird daher um ca. 500 m² zugunsten von externen Ausgleichsmaßnahmen re-</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>1.680 m² und 5.040 Werteinheiten. Kompensiert werden soll dieser Verlust von 2.061 m² und 6.183 Werteinheiten durch die Anlegung von Grünflächen mit Anpflanzungen mit der gleichen Wertstufe. Damit Anpflanzungen bzw. Hecken dieser Wertstufe entsprechen können, haben sie als strukturierende Elemente Vielfalt in die gehölzarme Landschaft zu bringen. Zudem haben sie Nist-, Schutz- und Überwinterungsmöglichkeiten sowie Aussichts- und Singwarten für zahlreiche Tierarten zu bieten. Sie vernetzen Lebensräume (Biotopvernetzung), wodurch ein Artenaustausch zwischen naturbelassenen Lebensräumen und landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden kann und die biologische Vielfalt erhalten bleibt. Eine Pflanzung im Gewerbegebiet kann diese ökologische Bedeutung nicht erreichen. Somit kann die Kompensation in der angegebenen Größenordnung nicht anerkannt werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von zusätzlich 6.183 Werteinheiten zu dem bereits ermittelten Defizit von 1.004 Werteinheiten.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>duziert. Der Ausgleich für die ehemaligen Maßnahmenflächen erfolgt nunmehr zum einen durch die im Osten liegende Grünfläche; das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 1.500 Werteinheiten wird von der „Poolfläche Rabenteich“ der Stadt Varel abgedeckt. Die o.a. Vorschlag zur Vorgehensweise wurde bei einem Termin bei der unteren Naturschutzbehörde am 10.08.2017 abgestimmt.</p> <p>Die Bilanzierung in der Begrünung / Umweltbericht wird daher wie folgt geändert:</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Festsetzungen nach den alten Bebauungsplänen

Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbliche Bauflächen			
Gewerbegebiet versiegelbar 0,75	26.559	0,0	0
Gewerbegebiet nicht versiegelbar 0,25			0
davon Flächen zur Anpflanzung	3.708	2,0	7.416
sonstige nicht versiegelbare Flächen	5.145	1,0	5.145
Öffentliche Grünflächen			
Grünfläche mit Weg	308	2,0	616
Private Grünflächen			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Gewässerfläche / Räumuferstreifen/ Grünfläche	3.741	3,0	11.223
Gesamtflächen	39.461		24.400

Festsetzungen nach BP 226

Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbliche Bauflächen			
Gewerbegebiet versiegelbar 0,80	28.730	0,0	0
Gewerbegebiet nicht versiegelbar 0,20			
Anpflanzflächen	4.071	2,0	8.142
sonstige nicht versiegelbare Flächen mit Großbaumpflanzung	2.616	1,5	3.924
sonstige nicht versiegelbare Flächen	495	1	495

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Öffentliche Grünflächen			
Öffentliche Grünfläche mit Weg	308	2,0	616
Private Grünflächen			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Räumuferstreifen/ Grünfläche mit Anpflanzung	3241	3,0	9.723
Gesamtfläche	39.461		22.900

Eingriffsbilanz

Bestand	39.461	24.400
Planung	39.461	22.900
Kompensationsdefizit		<u>1.500</u>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
4.2.	<p>Die Ausführungen zur Kompensationsmaßnahme im Pkt. 9.13 lauten nunmehr wie folgt: Externe Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt. Die Stadt Varel hat dem Grundstückseigentümer angeboten, Flächen aus dem Kompensationspool der Stadt gegen Entgelt zum Nachweis des Ausgleichs des verbleibenden Kompensationsdefizits heranzuziehen, da lediglich ein Kompensationsdefizit von rd. 1.500 WE auszugleichen ist. Es handelt sich um den Pool „Rabenteich“. Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurde eine Grünlandextensivierung durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet. Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>4.3. Der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die Abwägungsvorschläge zu 4.1 und 4.2 mit der Bitte um Zustimmung übersandt. Die UNB nimmt zu dieser Bitte wie folgt Stellung:</p> <p>der vorgelegten Bilanzierung kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der privaten Grünfläche um 500 m²,• um die Wertstufe 3 zu erreichen sind heimische, landschaftstypische Laubgehölze zu pflanzen,• die Art und Weise der Pflanzung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde in Form eines Bepflanzungsplanes vorzulegen,• die Pflanzung ist in der Pflanzperiode die unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgt durchzuführen,• die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen,• es hat eine gemeinsame Abnahme stattzufinden.	<ul style="list-style-type: none">• die Reduzierung ist erfolgt• die Pflanzung der verlangten Laubgehölze ist im B-Plan vorgeschrieben (textl. Festsetzung 6.2)• der Bepflanzungsplan ist in Bearbeitung • die Bepflanzung wird in der genannten Pflanzperiode durchgeführt• die Fertigstellung wird angezeigt• eine gemeinsame Abnahme wird durchgeführt

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>4.4. Keine Bedenken äußern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal • Fachbereich Straßenverkehr • Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Brand- und Denkmalschutz • Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Städtebaurecht • Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Regionalplanung 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 04.08.2017)</p>	
<p>Die Stellungnahme vom 23.05.2017 wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten; diese lautet:</p>	<p>Die Abwägungsvorschläge bleiben gleichlautend bestehen:</p>
<p>5.1. Die Belange der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Bundesautobahn 29 sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ unmittelbar betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.2.</p>	

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>Die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind zu beachten. Entlang der A 29 dürfen in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.</p> <p>In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 ist dieser Sachverhalt nicht korrekt dargestellt: Zu Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist auf § 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStrG hinzuweisen. § 9 Abs. 7 FStrG ist auf Anlagen der Außenwerbung nicht anwendbar.</p>	<p>Die Formulierung: Außerdem ist auf die Zustimmungspflicht seitens der obersten Landstraßenbaubehörde bei der Errichtung von Hochbauten und Anlagen der Außenwerbung in einem Bereich von 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemäß § 9 Abs. 2 und § 6 FStrG hinzuweisen.</p> <p>wird geändert in: Außerdem ist auf die Zustimmungspflicht seitens der obersten Landstraßenbaubehörde bei der Errichtung von Hochbauten und Anlagen der Außenwerbung in einem Bereich von 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStrG hinzuweisen.</p>
<p>5.3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der A 29 ausgehenden Emissionen belastet. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der BAB 29 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung der des o.g. Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da im Rahmen der Bauleitplanung keine Aussagen zu Ansprüchen auf Immissionsschutz zu lasten oder zugunsten bestimmter Beteiligter in Bezug auf einen zukünftigen Zeitpunkt getätigt werden. Sollte ein städtebaulicher Konflikt im Rahmen der Bauleitplanung aktuell auftreten, ist dieser durch die planaufstellende Kommune zu bewältigen. Dieses ist in vorliegendem B-Plan gemacht worden.</p>
<p>5.1. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Abwägungsergebnisse werden zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>5.2. Nach Abschluss des Verfahrens wird ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung gebeten.</p>	<p>Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.</p>
<p>6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 05.07.2017)</p>	
<p>Die Stellungnahme vom 22.05.2017 wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten; diese lautet:</p>	<p>Die Abwägungsvorschläge bleiben gleichlautend bestehen:</p>
<p>Trinkwasser Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 PVC des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in den beigefügten Lageplänen eingetragenen Leitungen liegen sämtlich in öffentlichem Straßenland. Es wird lediglich ein Grundstück mit Baugebiet überplant. Bei den hier liegenden Leitungen bzw. zu verlegenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die nicht zu sichern sind. Die Frage der ausreichenden Löschwasserversorgung wird seitens des Vorhabenträgers bzw. Erschließungsträgers geklärt. Die Stadt wird diesen diesbezüglich unterrichten. Die abgegebenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>werden. 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. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, wird die Stadt gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-/ Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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.</p>	

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>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 405L ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen/ um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Eine ausreichende Löschwassermenge ist durch die im Eigentum der Stadt befindlichen Löschwasserbrunnen gesichert.</p>
<p><u>Abwasser</u> <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV angeschlossen werden.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksan-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt unterrichtet den Grundstückseigentümer, dass dieser sich mit dem OOWV in Verbindung setzt, um das Weitere zur Entsorgung mit dem OOWV zu besprechen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>schlüsse 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 beidseitig parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</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.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none">- Geländehöhen- Grundstücksparzellierung- anfallende Abwassermengen <p>zu klären.</p>	

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>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.</p>	
<p><u>Oberflächenwasser</u> Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal. Gemäß dem Erschließungs- und Bebauungskonzept werden derzeit zwei Entwässerungsvarianten untersucht. Zum Einen wird die Einleitung des Oberflächenabflusses in das vorhandene RRB östlich des Plangebietes untersucht, zum Anderen die Möglichkeit der Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen. Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Ab-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer wird seitens der Stadt gebeten, das Erforderliche mit dem OOWV zu klären. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>wasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. 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">- Geländehöhen- Grundstückparzellierung- anfallende Abwassermengen <p>zu klären. 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 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. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird</p>	

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 21.07.2017)	
Gleichlautend vom 26.05.2017: Es wird mitgeteilt, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbegebiet Winkelsheide" der Stadt Varel vorgebracht werden.	Gleichlautend: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 11.07.2017)	
8.1. Die Planung berührt keine wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.2. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten die TenneT TSO GmbH weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	Die TenneT TSO GmbH wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2017)	
Gleichlautend vom 31.05.2017 Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Tele-	Gleichlautend Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbegebiet Winkelsheide“ Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
kommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.	