

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234

und

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

und der

- **der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 10.05.2019

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 27.03.19 1. Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Tennet Stellungnahme vom 28.03.19 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.
EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 01.04.2019 1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. 2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anders lautende Kostentragung vertraglich geregelt. 3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	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. zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 01.04.2019 1. Nach Prüfung und Durchsicht der übersandten Unterlagen stelle ich hiermit fest, dass derzeit keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht gegen den Bebauungsplan Nr. 234 sowie die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel vorgebracht werden.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Avacon AG Stellungnahme vom 03.04.2019 1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26316 Varel OT Altjührden	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Referat Landwirtschaft, Bodenschutz und Landesplanung Stellungnahme vom 11.04.2019 1. Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landkreis Friesland Stellungnahme vom 12.04.2019 Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt Untere Wasserbehörde 1. Hinweis: Der Einbau und Betrieb von Ölabscheidern bedarf der wasserrechtlichen Würdigung. Fachbereich Umwelt Untere Naturschutzbehörde 2. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorliegen eines Umweltberichtes möglich.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung beachtet. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung vorliegen.

noch Landkreis Friesland Stellungnahme vom 12.04.2019 Fachbereich Umwelt Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Bodenschutzbehörde 3. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Fachbereich Straßenverkehr 4. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 104 keine Bedenken; die Erschließung hat über die vorhandene Zufahrt zur K 104 zu erfolgen. Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal 5. Es bestehen keine Bedenken.	Abwägung der Stadt Varel zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt zur K 104 erfolgen. zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Stellungnahme vom 15.04.2019 1. Auf einer ca. 0,08 ha großen Fläche soll ein vorhabenbezogener B-Plan für Betriebsgebäude des Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes Schüll aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Flächennutzungsplan der Stadt Varel in dem Bereich geändert werden. Dieser sieht dort Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Fläche unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 16.04.2019 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.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 25.04.2019 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 ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Stadtbrandmeister Volker Sermond Stellungnahme vom 25.04.2019 1. Der Stadtbrandmeister hält es für erforderlich, den vorhandenen Teich als Löschteich zu nutzen. Der Teich muss dafür einen Inhalt von mindestens 400 cbm Wasser aufweisen und es ist eine Entnahmestelle zu errichten. Hier reicht es aus, wenn die Feuerwehr mit einem Fahrzeug an den Teich heranfahren kann, um mittels eines Schlauches und einer Pumpe Wasser fördern zu können. Alternativ ist auch der Einbau einer festen Entnahmestelle möglich, an der die Feuerwehr Schläuche anschließen kann. Welche Möglichkeit der Inhaber nutzen möchte, bleibt ihm überlassen.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Darüber hinaus wird die Löschwasserversorgung auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 geregelt.

**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Stellungnahme vom 25.04.2019**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Landesstraße Nr. 819 und östlich der Kreisstraße Nr. 104. Die Belange der K 104 werden von der NLStBV - GB Aurich in Auftragsverwaltung vertreten.

1.

Gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV - GB Aurich keine Bedenken.

2.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 bestehen seitens der NLStBV - GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 819 und der K 104 zu berücksichtigen.

2.1

Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist die Bauverbotszone der K 104 in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier dürfen ebenfalls keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges durchgeführt und keine Stellflächen etc. angelegt werden. Da auch außerhalb des überbaubaren Bereichs grundsätzlich das Errichten von Nebenanlagen etc. zulässig wäre, bitte ich die Festsetzung „Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen“ in einem Abstand von mindestens 20m zum Fahrbahnrand der K 104 festzusetzen. Alternativ könnte im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße auch die Festsetzung 15.8 Planzeichenverordnung - „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.2

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Betriebszufahrt zur K 104 (VBB Nr. 206) erfolgen. Für diese Zufahrt wurde eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18ff NStrG erteilt. Einzelheiten zur Sondernutzung und ggf. anfallender Gebühren werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens behandelt.

2.3

Es dürfen keine weiteren Zufahrten zur L 819 bzw. zur K 104 angelegt oder sonstige vorhandene Zufahrten zu den vorgenannten klassifizierten Straßen genutzt werden.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.1

Der Anregung wird gefolgt.

In die Planzeichnung wird die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG nachrichtlich eingetragen.

Für den Bereich mit der Festsetzung „Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen“, der innerhalb der Bauverbotszone liegt, wird festgesetzt, dass dieser von Bebauung freizuhalten ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

zu 2.2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt zur K 104 erfolgen.

zu 2.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme vom 25.04.2019 2.4 Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 und der K 104 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf Punkt 7.4 der Begründung werden die Orientierungswerte eingehalten. Ich weise dennoch darauf hin, dass die Straßenbaulastträger der o. g. klassifizierten Straßen von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen sind. 3. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Abwägung der Stadt Varel zu 2.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. zu 3. Der Bitte wird gefolgt.
Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 26.04.2019 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: 1. Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. 2. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Abwägung der Stadt Varel zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**OOWV Brake
Stellungnahme vom 12.04.2019**

Wir nehmen zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

- 1.**
Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.
- 2.**
Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.
- 3.**
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 2.
Der Bitte wird gefolgt.

zu 3.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.