

Stadt Varel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) – 1. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|--|---|
| 1 | Landkreis Friesland Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 21.01.2020 | Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Wasserbehörde:</u> <u>Hinweis:</u> Das Einbringen von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. |
| | | <u>untere Immissionsschutzbehörde:</u> Die Schallschutzmaßnahmen (Gutachten itap 3172-17-d-hi) die unter 4.7 genannt werden, sind sinngemäß im Bebauungsplan zu übernehmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten in der textlichen Festsetzung Nr. 5 (wie auch der Ursprungsbebauungsplan) eine organisatorische Vorgabe zur Umsetzung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zum Vorhaben sind die entsprechenden Aussagen zu überprüfen und die Einhaltung nachzuweisen. Die Anordnung der relevanten 11 Stellplätze nördlich der Lärmschutzwand wird im privatrechtlichen Verfahren außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet. Zudem ist diese Fläche nicht Bestandteil dieser Planänderung. Die Vorgabe zur Materialität und Ausprägung der Schallschutzwand wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan VHB 212-B formuliert und Bestandteil des zugeordneten städtebaulichen Vertrages. |
| | | Aus Sicht der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> , der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> und der <u>unteren Abfallbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|---|---|
| | | <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 1 | Fortsetzung Landkreis Friesland | Meine Stellungnahme vom 12.11.2018 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt unverändert fort: <i>„Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu Bebauungsplan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.“</i> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.11.2018 wird hier entsprechend wiedergegeben: <i>„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.“</i> |
| | | <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> Es bestehen keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|---|--|--|
| 2 | <p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.2020</p> | <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> | <p>Die Hinweise zu den Leitungstrassen und den Schutzanweisungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> |
| | | <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neubestellung 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 anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> | |
| | | <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden Wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|---|---|
| 2 | Fortsetzung EWE Netz | <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> | Die Hinweise zu den Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Baumaßnahmen berücksichtigt. |
| | | Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. | |
| | | Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de . | |
| | | Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334. | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|---------------|--|
|-----|---|---------------|--|

| | | | |
|---|--|--|--|
| 3 | <p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 07.01.2020</p> | <p>Mit Schreiben vom 30.09.2019 – AP-LW-TW – 09/R6/19/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht-erhalten.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes umfasst lediglich eine Anpassung bzw. Ergänzung der zulässigen Nutzungen um die Nutzung des –Dauerwohnens-. Da die bauliche Umsetzung des Vorhabens und die Berücksichtigung der im damaligen Planverfahren genannten Vorgaben bereits auf Grundlage des VHB 212-C erfolgt, wird diesbezüglich kein Anpassungsbedarf erforderlich.</p> |
|---|--|--|--|

gemeinsam · nachhaltig · transparent

STADT VAREL
FB Planung und Bau
09. Okt. 2019
Eingang

OOWV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Stadt Varel
Postfach 1669
26316 Varel

Ihre Ansprechpartnerin
Sylvia Höcker
AP-LW-TW – 09/R6/19/Hö
Tel. 04401 916-265
Fax 04401 91635265
hoecker@oowv.de
www.oowv.de

30. September 2019

STADT VAREL
Eingang
07. Okt. 2019
FB..... Anl.....

**Bauleitplanung der Stadt Varel;
Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte)
Ihr Schreiben vom 18.09.2019 – 4.1.2-61.26 - 212 C-1.Änderung -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

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

Die Einzeichnung der vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sylvia Höcker
Sylvia Höcker
Sachbearbeiterin

1

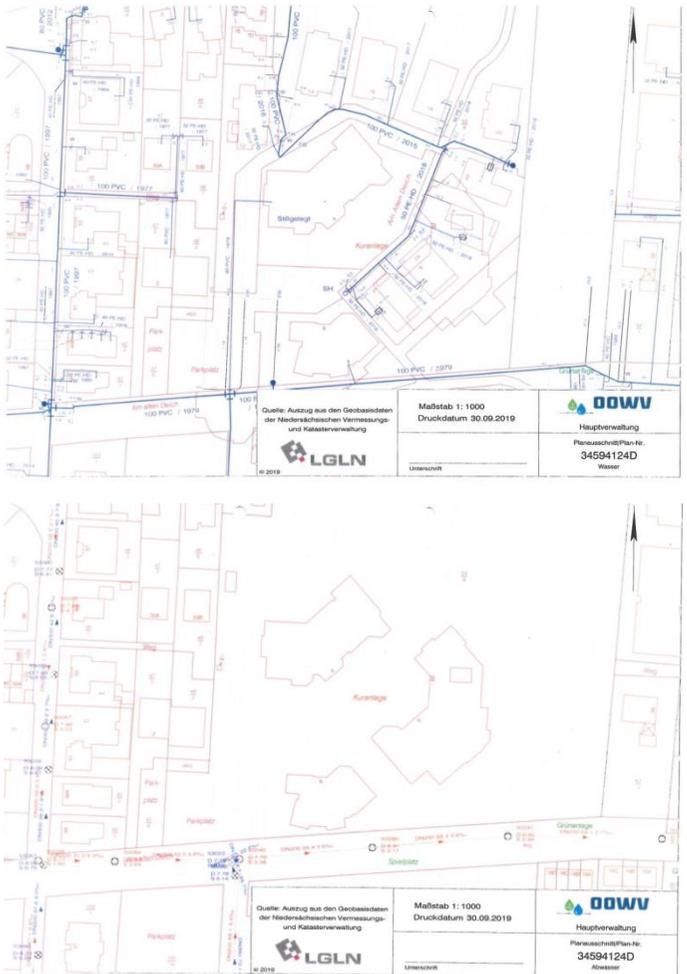
Ostfriesisch-Ostfriesischer Wasserverband
Vorstandsvorsitzender: Sven Andersen
Geschäftsführer: Karsten Specht

Landespostkasse zu Oldenburg
RZ 289 501 20, Konto: 980 451 712
IBAN: DE97 2805 0100 0060 4077 72
BIC: SLJ03223000

Steuer-Nr.:
23 632 900310
USt-IdNr.:
DE 117463443

DIN EN ISO 9001:2008
Reg.-Nr.: 50-9001846007
www.din.de
Mitglied der Internationalen Organisation
www.iso.org

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|--|--|
| 3 | Fortsetzung OOWV |  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 30.09.2019</p> <p>LGLN</p> <p>OOWV Hauptverwaltung Plananschrieb/Plan-Nr. 34594124D Wasser</p> | |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|---|--|---|
| 4 | II. Oldenburgischer Deichband Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 08.01.2020 | <p>Die Stadt Varel beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C - Deichhörn Mitte.</p> <p>Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebte Änderung der städtebaulichen Zielsetzung mit der Ergänzung der Zulässigkeit von „Wohnen“ in der Zweckbestimmung im Sinne von Dauerwohnen zu der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ aus Sicht des II. Oldenburgischen Deichbandes ohne Bedenken umgesetzt werden kann. Dieses bedingt sich insbesondere dadurch, dass sich durch diese 1. Änderung keine baulichen Änderungen oder Erweiterungen ergeben. Negative Beeinträchtigungen von Deichanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch die Aufstellung dieser Planungen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.</p> <p>Somit bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung der 1. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 212 C der Stadt Varel.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|---|--|---|
| 5 | Polizeiinspektion Wilhelms- haven/Friesland Mozartstr. 29 26382 Wilhelmshaven 16.01.2020 | <p>Gegen die geplante Änderung des o.a. Bebauungsplanes bestehen in der eigentlichen Sache von hier aus keine Bedenken.</p> <p>Durch die geplanten Bauwerke sollen 208 neue Wohneinheiten (davon 80 % als Ferienwohnungen) geschaffen werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass für die 166 Ferienwohnungen (mit regelmäßigen Gästewechsel) sowie dem geplanten gastronomischen Angebot mit einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens iii Dangast zu rechnen ist, der sämtlich über die Edo-Wiemken-Straße in den und aus dem Ort gelangen muss.</p> <p>An Wochenenden ist In Sommer- und Ferienzeiten das Straßennetz bereits jetzt erheblich belastet und teilweise an der Grenze dessen, was es aufnehmen kann.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es wird von hier aus angeregt, bereits jetzt in Prüfungen einzutreten, inwieweit die vorhandene Straßenstruktur geeignet ist, die zusätzliche Belastung aufzunehmen, oder ob im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben auch Ausbauten/Veränderungen/Neuplanungen an den vorhandenen Straßenkörpern vorgenommen werden müssen. | Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der politischen Beratung vorgestellt. |
| | | Hierzu wird insbesondere bei der Größe der geplanten Baumaßnahmen und der bereits jetzt vorhandenen Belastung des vorhandenen Straßennetzes angeregt, ein verkehrstechnisches Gutachten einzuholen, um zu klären, ob das vorhandene Straßennetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann, oder ob bauliche Veränderungen erforderlich sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planung liegt ein verkehrstechnisches Gutachten zum Gesamtvorhaben zugrunde. Die Aussagen sind in die Planung eingeflossen u.a. auch mit der gutachterlichen Empfehlung verbessernde Maßnahmen im Bereich der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße-Sielstraße sowie einer veränderten Ampelschaltung u.a. zu überprüfen. Diese Empfehlung liegt den politischen Gremien zur weitergehenden Beratung vor. |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - 1. Änderung

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|---|--|
| 6 | <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 27.01.2020 (Teilbereich 2)</p> | <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2019.</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel dieser 1. Änderungsplanung ist die Nutzungsergänzung im Geltungsbereich des Vorhabens Dangast-Mitte. Die bauliche Realisierung des Vorhabens ist bereits erfolgt; demzufolge wird durch diese Planung kein weiterer Bedarf an Infrastruktureinrichtungen der Telekommunikation verursacht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Entwässerungsverband Varel, Wasser- und Bodenverbände, Schreiben vom 20.12.2019
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 27.12.2019
3. Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 08.01.2020
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 17.01.2020
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 22.01.2020
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.01.2020 (Teilbereich 1)
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.01.2020
8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 27.01.2020
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Schreiben vom 03.02.2020



| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|------------|---|---|--|
| | Bürgerinformation vom 18.12.2019 | Während der Bürgerinformation wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Verfahren wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht. | |