

**STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND**

Bebauungsplan Nr. 222

und

28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorschläge zur Abwägung der im Rahmen

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

und der

- **der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 16.04.2020

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger 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.

<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 17.01.2020</p> <p>1. Gegen die geplante Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von hieraus keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>AVACON Netz GmbH Stellungnahme vom 20.01.2020</p> <p>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 Varel, Karl-Nieraad-Straße.</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 21.01.2020</p> <p>1. Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgische Industrie und Handelskammer Stellungnahme vom 22.01.2020</p> <p>1. Die Stadt Varel möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Seniorenwohnheims sowie anderen Einrichtungen für die Tagespflege schaffen.</p> <p>Wir hatten uns bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und haben nach wie vor keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Stellungnahme vom 21.01.2020</p> <p>Zu o. g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die o. g. 28. Änderung des FNP sieht vor, die Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanes 222 zu regeln.</p> <p>In dem mir vorliegenden Entwurf des B-Plans 222 vom 02.09.2019 wird auf Seite 16 darauf verwiesen, dass die angestrebte Waldumwandlung und Ersatzaufforstung abschließend in der Aufstellung des B-Plan 222 abgehandelt werden soll. Zusätzlich soll eine Waldumwandlungsgenehmigung beim Landkreis Friesland gemäß § 8 NWaldLG gestellt werden.</p> <p>Im Verfahren wurden bisher sowohl die Waldeigenschaft, als auch die auszugleichende Waldfläche von 0,27 ha und der Kompensationsfaktor von 1,0 festgestellt.</p> <p>Ich mache darauf aufmerksam, dass lt. § 8 (2) 1 NWaldLG eine Waldumwandlung von der Waldbehörde nicht genehmigt werden muss, wenn diese im Bebauungsplan bereits geregelt ist.</p> <p>Zur Kompensation o. g. Waldumwandlung auf Fst. 40/17, Flur 1, Gemarkung Varel Stadt wurde am 12./19.11.2019 Vertrag ein zwischen den Niedersächsischen Varel GmbH & Co. KG Landesforsten und der Fa. Janssen geschlossen. Die Kompensation mit 0,27 ha erfolgt somit auf Fst. 6/1, Flur 16, Gemarkung Bockhorn.</p> <p>Sofern die Waldumwandlung mit der vorgesehenen Kompensation nun entsprechend obiger Ausführungen im B-Plan 222 geregelt wird, erübrigt sich eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Waldbehörde.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Waldumwandlung im Bebauungsplan nicht explizit über eine textliche Festsetzung geregelt wird, sondern über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger.</p> <p>Somit wird zur Schaffung der Rechtsklarheit der Vorhabenträger einen Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland stellen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 27.01.2020 zum Bebauungsplan Nr. 222</p> <p>1. 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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 27.01.2020 zur 28. FNP-Änderung</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Stellungnahme vom 28.01.2020</p> <p>1. Mit Schreiben vom 13. Mai 2019 - AP-LW-TW - 04/R6/19/Hö - haben wir zu der o. g Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wortlaut der Stellungnahme vom 13.05.2019 des OOWV</p> <p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Schmutzwasser</p> <p>1. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Mischwasserkanal des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>Wortlaut der Stellungnahme vom 13.05.2019 des OOWV</p> <p>2. Ein Schutzstreifen, der rechts und links 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 Schutzstreifenentrasse 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.</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 zu klären. <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>Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>3. Der OOWV verlegt in dem ausgewiesenen Gebiet einen neuen Regenwasserkanal. Wie in der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung zu lesen ist, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, was auch dieses Plangebiet berücksichtigt. In der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung, wurden diese Planungen bereits beschrieben und berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	--

<p>Wortlaut der Stellungnahme vom 13.05.2019 des OOWV</p> <p>noch 3. Die erforderlichen 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.</p> <p>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.</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> <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>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
---	--

<p>Wortlaut der Stellungnahme vom 13.05.2019 des OOWV</p> <p>4. Außerdem möchten wir noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass in der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Wasserversorgung / Brandschutz angegeben ist, dass der OOWV im Plangebiet für die Trink- und Löschwasserversorgung zuständig ist. Das ist falsch. Im Stadtgebiet Varel ist die EWE für die Trink- und Löschwasserversorgung zuständig. Wir bitten, die Begründung in diesem Punkt sowie im Punkt 5.7, Ver- und Entsorgung, dementsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4. Der Anregung wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt.</p> <p>In der Fassung zur öffentlichen Auslegung wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Zuständigkeit für die Trink- und Löschwasserversorgung bereits korrekt dargestellt.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 28.01.2020</p> <p>1. 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>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.</p> <p>2. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 28.01.2020</p> <p>3. 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>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 https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen Stellungnahme vom 13.02.2020</p> <p>1. Anbei erhalten Sie zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Waldviertel“ sowie 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erneut unsere Stellungnahme vom 23.05.2019, die weiterhin gültig ist.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wortlaut der Stellungnahme vom 23.05.2019 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen</p> <p>1. Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 14.02.2020</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:</p> <p>1. Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbe- lange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>2. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger über die externe Kompensation in Höhe von 1.220 Werteinheiten im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide / Rabenteich“ zu schließen. Dieser ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie zu überlassen. - der geänderte Kontostand der Werteinheiten für den Flächenpool der unteren Naturschutzbe- hörde mitzuteilen. - der Antrag auf Umwandlung der 2.700 qm großen Waldfläche bei der unteren Naturschutz- behörde zu stellen. <p>3. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unte- ren Abfallbehörde, der unteren Immissions- schutzbehörde und der unteren Bodenschutz- behörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge- bäudemanagement - Brand- u. Denkmal- schutz Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge- bäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge- bäudemanagement - Regionalplanung; Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>4. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>zu 2. Die nebenstehenden Auflagen des Landkreises Friesland werden erfüllt.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p>
--	---

<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 21.02.2020</p> <p>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>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o. a. Vorhaben.</p> <p>2. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline Tel.: 0800-3301-903 beraten lassen.</p> <p>3. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt.</p>
--	--