

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 222

und

28. 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: 02.09.2019

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.

<p>Tennet Stellungnahme vom 17.04.2019</p> <p>1. Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme vom 18.04.2019</p> <p>1. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>2. Bisher liegt noch kein Umweltbericht vor. Sofern externe Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>3. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 23.04.2019</p> <p>1. Gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier keine Bedenken.</p> <p>2. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und der hiermit verbundenen Regenrückhaltemaßnahmen ist das geplante Oberflächenentwässerungskonzept entsprechend umzusetzen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Kanalisation und das erforderliche Regenrückhaltebecken sind im Zuge der Konversion bereits gebaut worden.</p>

<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 07.05.2019</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>2. Gemäß Punkt 5.2 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Artenschutz ist durch einen Fachbeitrag abzustimmen. Es sind die vorhandenen Brutvögel und Fledermausarten zu erfassen. Daraufhin ist eine zeitliche Regelung der Baufeldräumung festzulegen.</p> <p>3. Die notwendige Waldumwandlung ist gemäß Punkt 5.4 beim Landkreis zu beantragen. Dem Antrag ist die Ersatzaufforstungsfläche anzufügen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht wird den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 222 und zur 28. FNP-Änderung (Fassung für die öffentliche Auslegung) beigelegt.</p> <p>Hinsichtlich der Baufeldräumung ist festzustellen, dass der Abriss des ehemaligen Militärgebäudes und der Bunkeranlagen bereits in Verantwortung des Eigentümers durchgeführt wurde. In Bezug auf den Artenschutz haben sich dabei keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. geschützter Vogelarten im Bereich des Militärkomplexes ergeben.</p> <p>Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Baufeldräumung, nämlich die Entfernung von Unterwuchs bzw. kleineren Gehölzstrukturen, das Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten ist. Danach dürfen die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.</p> <p>zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Hierfür wird er noch vor der Auslegung mit dem Forstamt Neuenburg einen Dienstleistungsvertrag abschließen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden.</p>
---	---

<p>noch Landkreis Friesland Stellungnahme vom 07.05.2019</p> <p>Fachbereich Umwelt Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>4. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen, Personal</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung</p> <p>5. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 07.05.2019</p> <p>1. Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 07.05.2019</p> <p>2. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 07.05.2019</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>Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>AVACON Netz GmbH Stellungnahme vom 08.05.2019</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 Waldstraße.</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>OOWV Stellungnahme vom 13.05.2019</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>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.</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>Abwägung der Stadt Vareil</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 und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
---	--

<p>noch OOWV Stellungnahme vom 13.05.2019</p> <p>noch 2. 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>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>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>Abwägung der Stadt Vareł</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>noch OOWV Stellungnahme vom 13.05.2019</p> <p>noch 3. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte - Geländehöhen - Grundstücksparzellierung - anfallende Abwassermengen 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>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 wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der nebenstehenden Ausführungen geändert.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 13.05.2019</p> <p>1. Nach Prüfung und Auswertung der übersandten Unterlagen, teile ich Ihnen mit, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 222 (Seniorenzentrum Waldviertel) der Stadt Varel vorgebracht werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 15.05.2019 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>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 15.05.2019 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 und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 15.05.2019</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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>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.</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>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 16.05.2019</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne 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.</p> <p>2. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen Stellungnahme vom 23.05.2019</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>