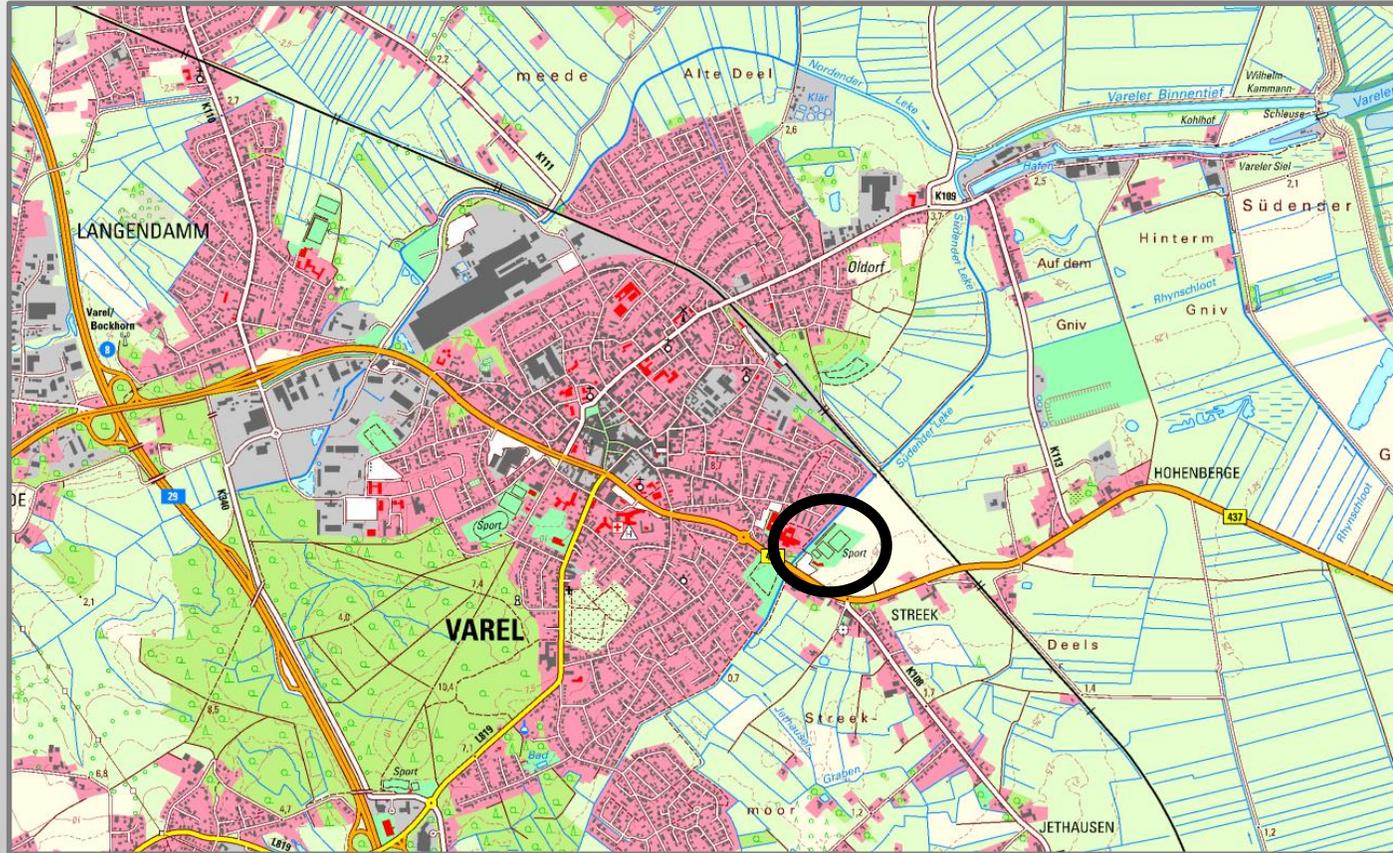


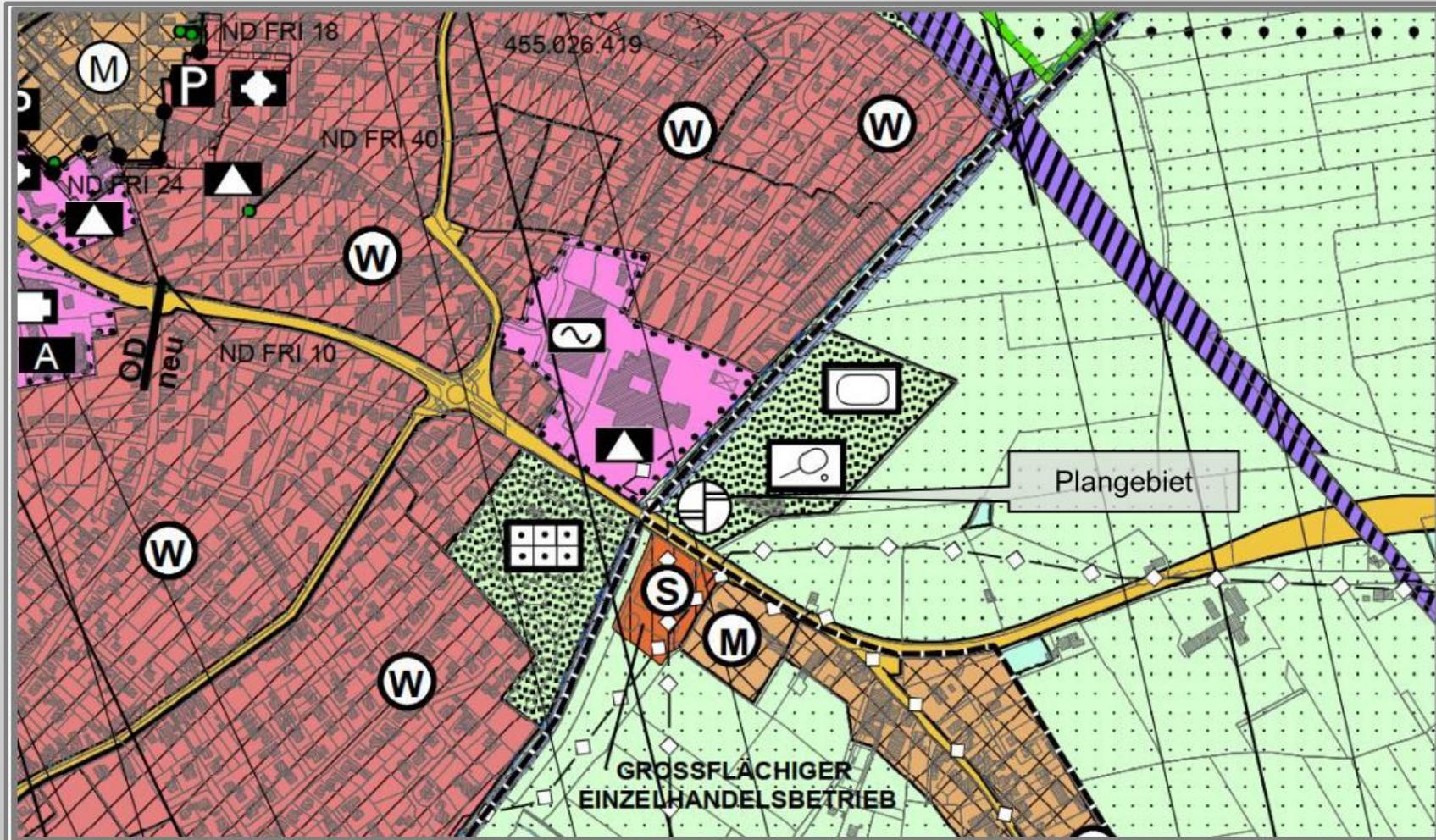
# Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“



# Luftbild des Plangebiets



# Rechtswirksamer FNP



# Verfahrensstand

- **Aufstellungsbeschluss am 28.05.2020**
- **(freiwillige) Frühzeitige Beteiligung vom 19.10.2020 – 19.11.2020**
- **Eingang und Abwägung der Stellungnahmen**
  
- **Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB**
  
- **Eingang und Abwägung der Stellungnahmen, Anpassung Planentwurf**
  
- **Anstreben des Satzungsbeschlusses**

**Stadt Varel**

**Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“**

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

---

**Die Frühzeitige gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschl. 19.11.2020 statt.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

<p><b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Avacon Netz GmbH, mit Schreiben vom 20.10.2020</li><li>2. Tennet TSO GmbH, mit Schreiben vom 20.10.2020</li><li>3. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 5.11.2020</li></ol>	<p><b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

<b>4.</b>	<b>EWE Netz GmbH, mit Schreiben vom 23.11.2020</b>	
	<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>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte, planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannte Gasdruckrohrleitung ist als Hinweis in den Plan aufgenommen. Durch die Lage innerhalb des Raumstreifens, der als Grünfläche festgesetzt wird ist eine Bebauung im Sinne des Leitungsschutzes ausgeschlossen. Ferner wird diese Fläche überlagert mit der Festsetzung von Bereichen die von einer Bebauung freizuhalten sind.</p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>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>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:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/aeschaeftskunden/service/leitunasDlaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/aeschaeftskunden/service/leitunasDlaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334</p>	
--	---	--

5.	Entwässerungsverband Varel, mit Schreiben vom 26.10.2020	
	<p>Die vorbezeichnete Bauleitplanung grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 3 „Südender Leke“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird.</p> <p>Bei der Bauleitplanung sind die Satzungsbestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel hinsichtlich der Freihaltung eines 10,00 m breiten Räumuferstreifens entlang des Gewässers zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin ist im Rahmen erforderlicher Genehmigungsverfahren für zukünftige Bebauungen ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung zu erbringen und ggf. sind erforderliche Regenrückhaltemaßnahmen zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Der Räumstreifen wird bereits in der Planzeichnung durch Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches gesichert. Auf die Satzung des Entwässerungsverbandes wird in den Planunterlagen hingebiesen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt der Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit. Die entsprechenden Fachbehörden werden beteiligt.</p>

<b>6.</b>	<b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, mit Schreiben vom 27.10.2020</b>	
	<p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Die südlich angrenzende historische Deichlinie (Varel, FStNr. 51) wurde hier von der B 437 vollständig überbaut.</p> <p>Da archäologische Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiter ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird in den Plan aufgenommen.</p>

7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, mit Schreiben vom 28.10.2020	
	<p>Die o.a. Bauleitplanung überplant ein Gebiet mit vorhandenen Schul- und Sporteinrichtungen. Die Erschließungsanlagen an der B437 sind vorhanden und werden durch die Planung nicht verändert. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Hinweis: In der Begründung ist unter Pkt. 5.6 im 2. Absatz von einer „Kreisstraße“ die Rede. Dieser Begriff ist in Bundesstraße zu ändern.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Kopie der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet: Erläuterung: Die Planbegründung wird Sinne der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Fassung der endgültigen Planung zugesandt.</p>

8.	OOV, mit Schreiben vom 9.11.2020	
	<p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Trinkwasser Abwasser 1. Trinkwasser</p> <p>Im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung bzw. Hausanschlussleitung des OOV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 400 1 wird gebeten.</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</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</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> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), 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>Der Trinkwasserbedarf im Plangebiet lässt sich auf Grund fehlender Angaben (zukünftige Anzahl Schüler, Anzahl Lehrkräfte und Mitarbeiter, etc.) nicht abschätzen.</p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (EG+20G) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 3,1 bar überschreiten, obliegt es ihm eine</p>	
--	---	--

	<p>entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Laut DVGW W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.</p> <p>Über die bestehenden Hydranten 014330 und 014495 auf Höhe der Rodenkirchener Str. 1 können bei Einzelentnahme jeweils 72 ml/h Löschwasser für den Grundschutz des südlichen Plangebietes bereitgestellt werden. Es ist zu erwähnen, dass der nord-östliche Teil des Plangebietes nicht mehr im 300 m-Radius um diese Hydranten liegt und somit nicht für den gesamten Teil des Plangebietes Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz zur Verfügung steht.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden</p> <p>2. Abwasser</p> <p>A. Schmutzwasser</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Das Abwasser der Gymnastikhalle wird über ein Pumpwerk entsorgt. An dieses Pumpwerk kann der Neubau angeschlossen werden. Ein Freispiegelkanal steht nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Punkte 7 und 10 aus der Begründung zum Bebauungsplan widersprechen sich bzw. haben eine mißverständliche Aussage. Wir gehen davon aus, dass nach Punkt 10 ein Entwässerungskonzept für Schmutzwasser- und Oberflächenwasser erstellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
--	--	--

	<p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet, die Kapazität ist ausreichend.</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 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.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben.</p> <p>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>1. Gastronomie/Vereinsgebäude: Für einen Gastronomiebereich (u.a. Schulmensa; Essensausgabe), sofern vorgesehen, ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p>
--	---	---

	<p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. 3</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p>2. Altlastenstandorte/Altablagerungen - Grundwasserabsenkung: Das im Rahmen der Grundwasserabsenkung (sofern erforderlich) anfallende Grundwasser darf nicht in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sich ergeben. Für den Fall, dass auf eine Einleitung in das OOWV- Schmutzwassernetz nicht verzichtet werden kann, ist ein entsprechender Genehmigungsantrag beim OOWV zu stellen.</p> <p>B. Oberflächenwasser Die Punkte 7 und 10 aus der Begründung zum Bebauungsplan widersprechen sich bzw. haben eine mißverständliche Aussage. Wir gehen davon aus, dass nach Punkt 10 ein Entwässerungskonzept für Schmutzwasser- und Oberflächenwasser erstellt wird. Sollten Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese 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>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme überarbeitet.</p>
--	---	---

**Stadt Varel**

**Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“**

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

---

	<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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Fassung der endgültigen Planung zugesandt.</p>
--	---	---

9.	Landkreis Friesland, mit Schreiben vom 9.11.2020	
	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt: Untere Naturschutzbehörde: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen eine Neuordnung der sportlichen Anlagen sowie die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Teil. Im nördlichen Teilbereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgelegt. Für das Plangebiet wird u. a. aufgrund der geringen Grundfläche von 18.806 m<sup>2</sup> ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet. Als Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind die ortsbildprägenden Gehölzbestände über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abzusichern.</li><li>• Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Nebenanlagen nur mit einer max. Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zu zulassen.</li><li>• Der weitere Baumbestand, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm gemessen in 1 m Höhe über der Geländeoberkante ist durch eine textliche Festsetzung zu sichern. Abgänge sind innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Obstbäumen zu ersetzen.</li></ul>	<p>Die bestehenden Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen werden umgesetzt.</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine krautreiche, standorttypische Wiese gern. Tabelle 3: Liste Zusammensetzung einer Fettwiese im Artenschutzbeitrag anzulegen.</li></ul> <p>Dazu sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 5 empfohlenen Maßnahmen zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Zur Vermeidung der Tötung besonders geschützter Arten (§ 44 (1) 1. BNatSchG) sowie der Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten usw. der besonders geschützten Tierarten (§ 44 (1) 2. BNatSchG) ist im Einzelnen Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Baufeldräumung findet möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.04. - 15.07.) statt (Erdarbeiten)</li><li>• Gehölze werden in der im Bundesnaturschutzgesetz dafür vorgeschriebenen Zeit zwischen dem 1.10. und dem 28.02. entfernt (§ 39 (5) 2. BNatSchG)</li><li>•</li></ul> <p>Zur Vermeidung der Verschlechterung der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Vogel und Fledermausarten (§ 44 (1) 2. BNatSchG) sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung.</li></ul> <p>Detailhinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insekten, Vögel und Fledermäuse (Jagd) durch Lichtverschmutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Kein Anstrahlen von Gebäuden</li></ul>	<p>Die genannten Maßnahmen werden bereits beachtet.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nach unten gerichtete Beleuchtung der Lampen</li><li>– Wegebeleuchtung mit Bewegungseinschaltensor</li><li>– Außenlampen mit Bewegungsmelder</li><li>– Verwendung von Lampen mit insektenfreundlichem Licht (LED Lichtemissionsdioden)</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überprüfung der Sportplatzbeleuchtung auf eine gebündelte Lichtausrichtung nach unten und auf die Verwendung insektenfreundlicher Planstrahler mit entsprechenden UV-Filtern.</li><li>• Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen für Gehölzanzpflanzungen und Beete (Gehölze wie Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Liguster, Sommerflieder; Stauden wie Nachtkerzenarten, Phlox und Kräuter wie Minzarten, Oregano, Majoran, Borretsch, Salbeiarten, Zitronenmelisse, Lavendel).</li><li>• Mit Rasen einzusäende, randliche Bereiche können als Neuanlage als bunt blühende, standorttypische Wiesen angelegt werden, die maximal drei Mal im Jahr, das erste Mal Anfang Juli, gemäht werden. Hierzu gibt es spezielles Regio-Saatgut, das beispielsweise dauerhaft blühende Wiesenkräuter wie Fettwiesen-Margerite, Kuckucks-Lichtnelke, Hahnenfuß, Wiesen-Ampfer, Gewöhnliche Braunelle, Gundermann, Wiesenschaumkraut, Ferkelkraut, Rotklee, Hornklee usw. enthält und so Insekten und Vögeln sowie indirekt Fledermäusen eine reiche Nahrung bietet. Kleine Mähwiesenbereiche sind bei korrekter Erstanlage leicht zu pflegen, bieten über das Sommerhalbjahr längerfristig einen ästhetischen Anblick und sind gleichzeitig auch ein Außen-Lehrstandort für den naturkundlichen Unterricht. Regio-Saatgut für das Norddeutsche Tiefland (UG 01; Nordwestdeutsches Flachland) für typische, feuchte, frische und trockenere Fettwiesen ist über spezialisierte Saatgutanbieter (z.B.</li></ul>	
--	---	--

	<p>Rieger- Hoffmann, Zeller Saaten, Freudenberger-Saaten, BSV-Saatgut...) erhältlich.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Als Kompensation für verloren gehende, einzelne Laubbäume kann auf dem Schulgelände auch eine kleine Obstwiese mit verschiedenen Obstsorten (Apfel, Birne, Quitte, Pflaume) als Halb- und Hochstämme, bei gleichzeitiger Verwendung von Regio-Saatgut als Saatmischung für den Wiesenbereich, angelegt werden.</li><li>• Als Maßnahme zur Förderung des Artenreichtums für Insekten, Vögel und Fledermäuse in der Schulumgebung kann entlang der Südender Leke ein artenreicher, ausdauernder, bunt blühender und standorttypischer Uferstaudensaum angelegt werden. Die standorttypischen, blühenden Arten (Wasserdost, Blutweiderich, Mädesüß, ggf. Gelbe Wasserschwertlilie, Beinwell, Knotige Braunwurz, Geflügeltes Johanniskraut, Zottiges Weidenröschen) können ebenfalls als Regiosaatgut mit Gräsern der Röhrichte erworben werden und sind durch eine einmalige bis maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu erhalten.</li><li>• An geeigneter Stelle können Fledermauskästen an Schulgebäuden angebracht werden. Die Umgebung ist durch Biotopstrukturen wie die Südender Leke mit ihren Ufersäumen und die Feldgehölze voraussichtlich insektenreich genug für siedlungsnah vorkommende Fledermausarten, so dass eine Aussicht auf Besiedlung der Kästen als Sommerquartier besteht.</li><li>• Die Auswahl der Standorte von Fledermauskästen, Schwalbenhäusern oder Turmfalkenkästen auf dem Gelände an Gebäuden sollte mit Fachleuten (Biologe, Naturschutzbehörde) getroffen werden, auf ausreichende Abstände zur Spielfeldbeleuchtung sollte dabei u.a. geachtet werden.</li></ul>	
--	--	--

	<p>Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Aus Sicht der Regionalplanung kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Zu Kap 4.1 der Begründung wird ergänzt, dass die Stadt Varel mit der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum festgelegt ist. Zu Kap. 4.2 der Begründung wird hingewiesen, dass das RROP nicht 2019 rechtskräftig geworden ist. Aktuell befindet sich der Satzungsbeschluss 2020 in der Genehmigung bei der oberen Landesplanungsbehörde. Er wurde somit final am 18.03.20 als Satzung beschlossen, entfaltet jedoch noch keine Rechtskraft. Das RROP 2003 als rechtskräftiger Regionalplan ist daher immer mit zu betrachten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Planfläche an das zentrale Siedlungsgebiet angrenzt, wie es auf S. 7 beschrieben steht (auf S.6 nicht korrekt enthalten und doppelt). Der Versorgungskern wird nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROPs dargestellt. Insgesamt stehen keine raumordnerischen Belange dem Planvorhaben entgegen und ist mit raumverträglich.</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - GIS Bearbeitung: In der Planzeichenerklärung Art der baulichen Nutzung muss es heißen „Flächen für den Gemeinbedarf“</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Planunterlage wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.</p>
--	---	--

**Stadt Varel**

**Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“**

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

---

	<p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u.</p> <p>Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Es bestehen keine Bedenken</p>	
--	---	--

10.	Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 14.10.2020	
	<p>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. Bei der Bauausführung 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:  Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

<b>11.</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 18.11.2020</b>	
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Im Plangebiet liegen kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Wie in den Unterlagen beschrieben, kommen im Plangebiet laut den Datengrundlagen des LBEG sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden wurden in der Planung beachtet. Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13 a BauGB, welcher die Wiedernutzbarmachung einer bereits stark vorgeprägten Fläche zum Gegenstand hat.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die entsprechenden Untersuchungen werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung durchgeführt.</p> <p>Innerhalb der Ausführungsplanung wird ein Bodengutachten beauftragt und ggf. Maßnahmen zur Umgang mit sulfatsauren Böden ergriffen.</p>

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Büppel - Varel Langendamm	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
Büppel - Varel Langendamm	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die Stellungnahme wird beachtet.

Erläuterung:

Die betroffenen Versorgungsleitungen werden als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Satzungsgemäß ist entlang der „Südender Leke“ ein Räumstreifen von 10 m einzuhalten. Diesem Umstand wird durch Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches Rechnung getragen. Dadurch werden auch die Belange der im gleichen Bereich verlaufenden Versorgungsleitungen gesichert.

Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

---

	<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können, Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p><b>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschl. 19.11.2020 folgende Stellungnahmen eingegangen:</b></p>		
<p>12.</p>	<p><b>Fehlanzeige</b></p>	

# Bisheriger Planentwurf: Bebauungsplan Nr. 246



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Schule

### Fläche für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche  
hier: Entwässerungsgraben

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**FH** max. zulässige Firsthöhe  
**III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans  
 Von der Bebauung freizuhalten Bereiche

### Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze  
**a** abweichende Bauweise

Hauptversorgungsleitungen  
Gasleitung

### Verkehrsflächen

Bereiche ohne Zu- und Abfahrten  
 Einfahrtbereich

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
 Sportplatz

### Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

# Aktueller Planentwurf: Bebauungsplan Nr. 246



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Schule

### Fläche für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche  
hier: Entwässerungsgraben

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**FH** max. zulässige Firsthöhe  
**III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans  
 Von der Bebauung freizuhalten Bereiche  
 Hauptversorgungsleitungen Gasleitung

### Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze  
**a** abweichende Bauweise

### Verkehrsflächen

Bereiche ohne Zu- und Abfahrten  
 Einfahrtbereich

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
 Sportplatz

### Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

# Aktueller Planentwurf: 11. FNP-Berichtigung



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Fragen und Anregungen

---

**Auftragnehmer:**



Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7

26 506 Norden

Tel: 04931 / 98366-0

Fax: 04931 / 98366-29