

Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 25.01.2021	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><u>untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Naturschutzfachliche Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden im Umweltbericht und den angehängten Fachbeiträgen ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden die bisher vorhandenen Biotopstrukturen in Teilbereichen des Plangebietes beseitigt bzw. grundlegend verändert. Für die übrigen Teilflächen ergeben sich indirekte Einflüsse durch die veränderte Nutzungsart und -intensität. Erhebliche Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht für die Tierartengruppen Brutvögel, Lurche, Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen festgestellt.</p> <p>Folgende im Punkt 2.3 des Umweltberichtes festgelegten Maßnahmen und die zusätzlichen Ergänzungen unsererseits sind zwingend umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der naturnahe Teich ist durch Festsetzung als Wasseroberfläche zu erhalten. Er ist zugleich als besonders geschützter Biotop nachrichtlich zu übernehmen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<ul style="list-style-type: none"> • Durch umliegende Festsetzung von Grünflächen ist weiterhin auf die Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den naturnahen Teich hinzuwirken. Nördlich des Gewässers ist zur Abgrenzung zur dortigen Bebauung eine 2 m breite Gehölzpflanzung vorzusehen. • Die vorgesehene Nutzung der Fläche östlich des naturnahen Teiches als Spielplatz widerspricht dem Artenschutz. Stattdessen ist der Böschungsbereich westlich und östlich des naturnahen Teiches als Insektenlebensraum zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zur Herrichtung der Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher mit Ausnahme der Insekten-Nährpflanzen Weiden, Brombeeren und Wildrosen zu entfernen. Zur Unterhaltung sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich zu mähen, nicht jedoch vor Juli. Weiterhin ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln unzulässig. Hierdurch soll die besondere Bedeutung dieses Bereichs für Wildbienen, Grabwespen und andere Insekten erhalten werden, • Ein Gehölzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zum Erhalt festzusetzen. Hierdurch wird nicht nur eine wertgebende Biotopstruktur erhalten, sondern auch deren Lebensraumeignung für Brutvögel und Amphibien. Zudem wird die randliche Eingrünung der geplanten Bebauung erzielt. • Um Wanderbewegungen von Amphibien zwischen dem als Laichhabitat fungierenden naturnahen Gewässer und den potenziellen Landlebensräumen zu ermöglichen, ist im östlichen Teil des Plangebietes ein entsprechender Wanderkorridor als Grünfläche festzusetzen. Hier ist zudem eine Gehölzpflanzung vorgesehen, um perspektivisch zusätzliche Habitate bereitzustellen. Die Gehölzauswahl (s. Pflanzliste im Umweltbericht) hat sich an den Lebensraumansprüchen der im Gebiet festgestellten Brutvogel- und Insektenarten zu orientieren. 	<p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Der Anregung wird insofern entsprochen, als der Spielplatz östlich des Teiches hinsichtlich der Flächenausdehnung deutlich reduziert wird. Dabei wird insbesondere auch ein Abstand zum Teich eingehalten. Die übrigen Flächenanteile werden zum Entwurfsstand als Insektenlebensraum festgesetzt. Weiterhin wird durch textliche Festsetzungen auf eine insektenfreundliche Gestaltung des Spielplatzes hingewirkt.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die artenschutzrechtlichen Belange durch diese Lösung hinreichend berücksichtigt, da Teilflächen östlich des Teiches bisher als Wege ausgeprägt waren, so dass sich die den Insekten östlich des Teiches zur Verfügung stehenden Flächen nicht wesentlich reduziert werden. Zudem kann auch die Spielplatz-Fläche mit sandigen Offenboden-Bereichen eine Bedeutung für Insekten aufweisen (wie dies bei dem vormals vorhandenen Spielplatz der Fall war).</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<ul style="list-style-type: none"> • Durch textliche Festsetzung ist zu regeln, dass pro 10 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. • Prägende Einzelbäume sind zum Erhalt festzusetzen. Bei Abgang sind Gehölze hier lagegleich nach zu pflanzen. • Um den naturnahen Teich samt Uferbereichen vor Beeinträchtigungen durch Betreten (vornehmlich Menschen und Hunde) zu schützen, ist eine wirksame umlaufende Umzäunung vorzusehen. Diese hat das Gewässer sowie die westlich und östlich angrenzenden Insektenlebensraum-Flächen bis zur privaten Verkehrsfläche {Fuß- und Radweg sowie Erschließungsstraße) einzuschließen. • Für den naturnahen Teich ist als Pflegemaßnahme eine regelmäßige Entschlammung vorzusehen. Diese sollte ca. alle zehn Jahre erfolgen, vorbehaltlich einer vorab zu treffenden näheren Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis der Monitoring-Ergebnisse. • In der westlichen Verlängerung des Amphibienkorridors ist ein Krötentunnel zur Unterquerung der neu herzustellenden Erschließungsstraße zu installieren. Weiterhin sind dauerhafte Amphibienleitzäune zu installieren, um den Hauptstrom der Amphibienwanderung auf den Amphibienwanderkorridor und den Krötentunnel zu lenken. • Über die gesamte Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Diese hat insbesondere die Organisation und Begleitung <ul style="list-style-type: none"> - des bauzeitlichen Schutzes des besonders geschützten Biotops, - der bauzeitlichen Maßnahmen zum besonderen Artenschutz, - der bauzeitlichen Maßnahmen zum Gehölzschutz, - des bauzeitlichen Schutzes wie auch der Herstellung des Insektenlebensraumes zu übernehmen. 	<p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Der Anregung wird weitestgehend entsprochen. Einzig die zum Entwurf verkleinerte Spielplatz-Fläche (s.o.) wird nicht in die umlaufende Umzäunung integriert, sondern hier soll der Zaun zwischen Spielplatz und Gewässer verlaufen.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung und soll durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung und soll durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Die Vorgabe findet bereits Berücksichtigung und soll durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.</p> <p>Die im Punkt 2.4 des Umweltberichtes vorgeschlagenen Maßnahmen sind umzusetzen. Hier insbesondere folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Varel hat Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachzugehen und dies zu dokumentieren. • Die Stadt Varel hat im ersten, zweiten, dritten, sechsten und zehnten Jahr nach Baubeginn eine fachgutachterliche Überprüfung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grün- und Wasserflächen zu veranlassen. Hierbei ist zu überprüfen, ob sich die Flächen durch die vorgesehenen Maßnahmen wie gewünscht entwickeln. <p>Soweit dies nicht der Fall ist, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Aus der Gegenüberstellung der Wertigkeiten im bisherigen Zustand und im Planzustand hat sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 20.907 Werteinheiten (47.963 WE - 27.056 WE) ergeben.</p> <p>In entsprechendem Umfang sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Sollten die noch benötigten Werteinheiten in einem Flächenpool abgearbeitet werden, ist der geänderte „Kontostand“ des Flächenpools zu ermitteln.</p> <p>Angaben hierzu sind vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Monitoringmaßnahme ist vorgesehen und bereits in den Planunterlagen (Umweltbericht) dargelegt.</p> <p>Die Monitoringmaßnahme ist vorgesehen und bereits in den Planunterlagen (Umweltbericht) dargelegt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird in den Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Entwurfsfassung werden Angaben zu den vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen in der Begründung (Teil I und Umweltbericht) ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Kompensation in einem Flächenpool ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p><u>untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Oberflächenentwässerung dauerhaft sichergestellt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerungskonzept - Nachweis der Versickerungsfähigkeit - wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag 	<p>Der Hinweis findet bereits Beachtung. Das Entwässerungskonzept aus dem Jahr 2016 wurde mit den Vorgaben des 4. BA und den städtebaulichen Anpassungen entsprechend überprüft. Der abschließende Nachweis wird im weiteren Verfahren geführt.</p> <p>Der erforderliche Erlaubnis Antrag wird zeitgerecht gestellt.</p>
		<p>Aus Sicht der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 110 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Meine bisherigen Stellungnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 212A, 212B, 212C gelten unverändert fort:</p> <p><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></p> <p>Verkehrsbehördliche Belange werden in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt, ist die Stadt Varel doch Verkehrsbehörde in eigener Zuständigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>In der Begründung in Kapitel 2.3 wird das RROP 2019 genannt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt und das RROP 2020 (Satzungsbeschluss 18.03.20) wird zum 29.01.21 im Amtsblatt bekannt gemacht.</p> <p>Das LROP unter 2.3 wurde zudem aktualisiert und liegt derzeit als Entwurf 2020 im Beteiligungsverfahren vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Aussagen in der Planbegründung werden diesbezüglich angepasst.</p>
		<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Entwässerungsverband Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Str. 22 26441 Jever 22.12.2020	<p>Zu dem vorbezeichneten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorgesehene Bauleitplanung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung der Flächen, so dass entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich sind. Die hierbei allgemein anerkannten technischen Regelwerke sind somit entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird ganzheitlich für den Bereich der Sandkuhle berücksichtigt. Das bestehende Rückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, das anfallende Oberflächenwasser geordnet aufzufangen.</p> <p>Der Nachweis erfolgt über ein Entwässerungskonzept, welches den Planunterlagen als Vorplanung beigefügt wird.</p>
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich 07.01.2021	<p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Mit Bezug auf Punkt 2.3 des Umweltberichtes sollen externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern 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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angaben zu den externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen dargelegt. Eine Stellungnahme ist somit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 22.01.2021</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>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung 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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Leitungsauskunft ist angefordert. Aus den Leitungsplänen sind keine Konflikte bestehender Leitungstrassen mit den Baufeldern oder Pflanzflächen ersichtlich.</p> <p>Sofern erforderlich, werden die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<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/leitungspläne-abrufen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeforderte Leitungsauskunft hat keine Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben. Die bestehenden Gas- und Stromleitungen befinden sich alle innerhalb der Straßenverkehrsflächen außerhalb der Sondergebiete.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 28.01.2021</p>	<p>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Versorgungssicherheit 2. Entsorgungssicherheit <p><u>1. Versorgungssicherheit</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes bzw. angrenzend befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit dem Trinkwasser bzw. den Versorgungsleitungen des OOWV werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 212 D enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV	<p>Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt 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 Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</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>Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV	<p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Geltungsbereiches reicht im Regelfall knapp aus, um die vorgesehene Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (EG + 10G) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz 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 2,35 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2. Entsorgungssicherheit</p> <p>A. Schmutzwasser</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Saphuser Straße angeschlossen werden.</p> <p>Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.</p> <p>Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden. Bei der Auswahl des Standortes muss die Zuwegung für Spül- und Wartungsfahrzeuge der StvO entsprechen.</p>	<p>Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Das im Zuge dieses Verfahrens erstellte Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens), hat die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu dargelegt. Dieses Konzept wurde aufgrund der Anpassungen im städtebaulichen Entwurf zum 4. BA überprüft und im Ergebnis den Planunterlagen beigelegt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV	<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. 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>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>1. <u>Gastronomie (u.a. Essensausgabe/Bistro):</u></p> <p>Sofern ein Gastronomiebereich (u.a. Bisto/Cafe mit Ausgabe von warmen Speisen) vorgesehen ist, 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>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Im Geltungsbereich wird kein gastronomischer Betrieb vorgesehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV	<p>2. <u>Altlastenstandorte/Altablagerungen - Grundwasserabsenkung:</u></p> <p>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><u>B. Oberflächenwasser</u></p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich in der Saphuser Straße ein Regenwasserkanal.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>Sollten jedoch 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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Erschließungsvertrag wird zeitnah geschlossen.</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV	<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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung	
5	Fortsetzung OOWV	<p style="text-align: center;">VBbp Nr. 212D Deichhörn-Sandkuhle</p>		
		<p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <p>BST Schortens Tel.: 04461/9810211</p>	<p>OOWV gemeinsam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021</p>	<p> Thema: OOWV Trinkwasser</p> <p>Planausschnitt/Bereich/Vorgang Varel, Deichhörn-Sandkuh...</p> <p>Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 08.01.2021</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung OOWV		<p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. BST Schortens Tel.: 04461/9810211</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="1478 1173 1680 1308"> <p>OOWV gemeinsam nachhaltig transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26519 Brake</p> <p><small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021</small></p> </div> <div data-bbox="1691 1173 1892 1308"> <p> Thema: OOWV Abwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Varel, Dangast, Sandkuhl...</p> <p>Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 08.01.2021</p> </div> </div>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 03.02.2021</p>	<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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenke oder Anregungen zu den o.a. Planungen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden, Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, die Ferienhäuser an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Die Betreiber des Campingplatzes können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planunasanzeioen@telekom.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland Sachgebiet Verkehr Mozartstraße 29 26382 Wilhelmshaven 03.02.2021</p>	<p>Gegen die geplante Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen in der eigentlichen Sache von hier aus, keine Bedenken.</p> <p>Die von hier aus geäußerten Bedenken zur Aufnahmefähigkeit der bestehenden Verkehrs-Infrastruktur bestehen jedoch fort.</p> <p>Ich verweise daher nochmals auf meine angehängte Stellungnahme zum Bebauungsplan 212-C, die auch die Aufstellung des Bebauungsplans 212-D berücksichtigt.</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 in 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> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des Beteiligungsverfahrens VHB 212-C hatte die Polizeiinspektion keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen beschreiben das zu erwartende Aufkommen an neuen Ferienwohnungen und die bereits bestehenden verkehrlichen Bedingungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 05.02.2021	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 23.12.2020 2. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 13.01.2021 3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 27.01.2021			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht	