

Stadt Varel

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen /
Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächen-
nutzungsplans**

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteili-
gung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß**

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Varel

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des
Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans

Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanes Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Am 10.06.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 02.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung wurde vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 durchgeführt.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des
Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

INHALTSVERZEICHNIS

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	5
1. AVACON NETZ GMBH 07.07.2021	5
2. ENTWÄSSERUNGSVERBAND VAREL 12.07.2021	6
3. EWE NETZ GMBH 16.07.2021.....	8
4. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 02.08.2021	11
5. LANDKREIS FRIESLAND 12.08.2021	13
6. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (NLSTBV), GESCHÄFTSBEREICH AURICH 03.08.2021	18
7. OLDENBURGISCHE-OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND 05.08.2021	20
8. VODAFONE GMBH / VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 28.07.2021.....	29
OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN	31
9. STADT VAREL, GLEICHSTELLUNGSBEAUFTRAGTE 20.07.2021	31

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

**STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

1. Avacon Netz GmbH		07.07.2021
1.1.	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Im Auskunftsereich können Versorgungsleitungen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind alle in Frage kommenden Leitungsträger beteiligt worden.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2. Entwässerungsverband Varel 2.1. (die Stellungnahme ist textgleich mit der vom 10.02.2021): Südöstlich des Plangebietes grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 17 "Langendammer Graben" an das Plangebiet, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen. Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes und hierdurch zusätzlichen Anforderungen der Oberflächenentwässerung sind	12.07.2021 (die Abwägung verbleibt textgleich): Dem Namen „Langendammer Graben“ in der Planzeichnung wird der Zusatz „Gew. II. Ordn. Nr. 17 hinzugefügt“. Der nördlich an das Gewässer angrenzende Streifen mit 10 m Breite wurde bereits als Räumuferstreifen im Sinne der Verbands-Satzung nachrichtlich übernommen.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die Oberflächenentwässerung und die damit verbundene Einleitung in das Gewässer II. Ordnung ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.	

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3. EWE Netz GmbH 3.1. (die Stellungnahme ist textgleich mit der vom 05.02.2021): Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. Es muss sichergestellt sein, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der 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. Für diesem Fall Versorgungstreifen bzw. –korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung	16.07.2021 (der Abwägungsvorschlag verbleibt textgleich): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der die Erschließung planenden Stelle sowie dem Vorhabenträger mitgeteilt.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Es wird gebeten, die EWE auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und sie 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. Die Netze der EWE werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE freut sich, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über das moderne Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Es wird gebeten, sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/serviceleitungsplaene-abzurufen.	

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Es wird gebeten, Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de zu schicken. Bei weiteren Fragen kann Astrid Lübken unter der folgenden Rufnummer 04451-8032334 kontaktiert werden.	

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 4.1. (die Stellungnahme ist textgleich mit der vom 26.02.2021): Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. 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 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, Erlaubnis-	02.08.2021 (die Abwägung verbleibt textgleich): Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
se, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5 Landkreis Friesland 5.1. <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet. Das Kompensationsdefizit von 20.184,6 Flächenwerteinheiten ist auf einer Teilfläche von 9.551 m² des Flurstücks 20/2, Flur 3, Gemarkung Varel-Land und auf den Flurstücken 132/1 und 133/1, Flur 5, Gemarkung Varel-Land auf einer Fläche von 14.212 m² gemäß dem Punkt 16.1 des Umweltberichtes durchzuführen. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Danach hat, gemäß § 4c BauGB, die Stadt Varel die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen. 5.2. <u>Untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für die Beseitigung der Gewässer sind entsprechende Anträge nach § 69 WHG zu stellen. Für die Entwässerung ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Sollte die Grundwassermessstelle der PKV (GW 54) nicht erhalten bleiben können, ist dies vor Baubeginn mit der unteren	12.08.2021 Die Hinweise betreffen die Zeit nach dem Satzungsbeschluss und werden in diesem Rahmen beachtet. Soweit notwendig, gibt die Stadt die Hinweise an den Vorhabenträger weiter.
Die genannten Anträge werden vom Vorhabenträger rechtzeitig gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beseitigung oder Verlegung der Grundwassermessstelle ist jedoch nicht	

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Wasserbehörde abzustimmen.	vorgesehen, was auch entsprechend festgesetzt wurde.
5.3. Untere Abfallbehörde: Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Eine Stichstraße mit fast 80 m Länge und begrenzter Durchfahrtsbreite kann wie angegeben nicht von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, dieses gilt auch für die Sperrmüllabfuhr. Das Gewicht der Biotonne ist aus Erfahrungswerten Hoch und der Transport wird insbesondere im späteren Lebensalter oder eingeschränkter Mobilität zur Belastung.	In der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde zur frühzeitigen Beteiligung vom 26.02.2021 heißt es: „Die Straßenbreite für die Planstraße B ist mit 6 m knapp bemessen. Bei einer nach DGVV Information 214-033 erforderlichen Durchfahrtsbreite von bereits 3,55 m sollten gestalterische Maßnahmen und Parkbüchten sehr genau überlegt/geplant werden. Insbesondere durch Bäume und Wohnmobile wird die Durchfahrt häufig behindert.“ Hieraus geht nicht hervor, dass die geplante Straße nicht befahren werden kann. Andere Hinweise oder Anregungen sind nicht bekannt. Daher wurde die festgesetzte Breite bei 6 m belassen.
5.4. Abfallbeseitigung Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt ge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
nutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden. 5.5. <u>Hinweis:</u> Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. In der vorliegenden Planung ist die nördliche Stichstraße nicht ausreichend dimensioniert. Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern mit entsprechendem möglichen Belästigungen der dortigen Anwohner	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Anregung der unteren Abfallbehörde wurde der Durchmesser der Wendeanlage von Planstraße B auf 22,50 m festgesetzt, um eine ausreichende Wendemöglichkeit sicherzustellen. Der Hinweis ist bekannt. An der Einmündung der Planstraße A ist daher eine Aufstellfläche für die Abholung der Abfallbehälter festgesetzt worden. Die Hinweise werden von der Stadt an den Vorhabenträger weitergegeben.

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
kommen kann.	
5.6. Aus Sicht der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.7. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.8. Bezüglich der vorgelegten Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings verweise ich im Hinblick auf die geplanten Anbindungen von Gemeindestraßen auf die Stellungnahmen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr –GB Aurich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der NLSfBV zum Entwurf der Planung liegt vor und wird berücksichtigt.
5.9. Daneben ist es wichtig, dass die Planung mit der in der Machbarkeitsstudie zur Aufhebung von Bahnübergängen im Gebiet der Stadt Varel (hier BÜ 31 „Zum Jadebusen“) dargestellten	Wie in der Begründung angegeben besteht zwischen einer eventuellen Aufhebung des Bahnübergangs und der vorliegenden Planung kein Konflikt.

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Vorzugsvariante korrespondiert bzw. dieses Projekt nicht negativ beeinflusst (siehe Ziffer 6 der Begründung zum Bebauungsplan).	
5.10. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</u> – Brand- u. Denkmalschutz – Städtebaurecht – Regionalplanung <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich 03.08.2021	
6.1. Das Plangebiet grenzt an die Ostseite der Kreisstraße 110 (K 110), deren Belange die NLStBVGB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.2. Gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.3. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 habe ich bereits mit Schreiben vom 03.03.2021, Az. 2-2111-2141/21101-45. Änd. und 2-2111-2141/21102-245, eine Stellungnahme abgegeben.	Die genannte Stellungnahme liegt vor und wurde in der Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.
6.4. Entsprechend der Vorabstimmung mit meiner Dienststelle zur verkehrlichen Erschließung sollte die Planstraße A als Gemeindestraße in einer Länge von mindestens 20m angelegt werden. Gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Bebauungsplan wurde die Gemeindestraße nicht verlängert. Entsprechend meiner Messung wird sie auch in der aktuellen Planfassung in einer Länge von lediglich ca. 19 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ich bitte um Prüfung und Darstellung der öffentlichen	Der gewünschten Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Länge von 20 m wurde im Rahmen der Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt. Diese geringfügige Änderung wurde versehentlich nicht in die Planzeichnung zum Entwurf aufgenommen. Dies wird in der Planfassung zum Satzungsbeschluss korrigiert.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
lichen Straßenverkehrsfläche in einer Länge von mindestens 20 m ab Fahrbahnrand der K 110. 6.5. Im Bereich der neuen Knotenpunkte K 110 / Planstraße A sowie K 110 / Planstraße B sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS06 mit den Abmessungen 5 m / 70 m von jeglichen sich behindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten. Grundsätzlich sind Einzelbäume innerhalb dieser Sichtfelder entsprechend der vorgenannten Richtlinie zulässig, jedoch dürfen sie die Sicht auf die Verkehrsteilnehmer im Zuge der K 110 nicht beeinträchtigen. Im Hinblick auf das Wachstum stellen Bäume im Laufe der Zeit stets eine Sichtbehinderung dar und müssten spätestens zu diesem Zeitpunkt entfernt werden. Deshalb ist generell auf die Pflanzung von Bäumen innerhalb der erforderlichen Sichtfelder zu verzichten. Ich bitte die textliche Festsetzung Nr. 11 zu überarbeiten. 6.6. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Zulässigkeit von hochstämmigen Einzelbäumen wird aus der textlichen Festsetzung Nr. 11 gestrichen.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stadt wird die erbetenen Unterlagen nach Abschluss des Verfahrens übersenden.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	05.08.2021
(die Stellungnahme zu 9. ist textgleich mit der vom 02.03.2021): 7.1. 1. Trinkwasser Im Bereich des o.g. Bebauungsgebietes befindet sich eine Hauptleitung DN 315 PVC sowie Hausanschlussleitungen des OÖWW. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OÖWW durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OÖWW rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.	(die Abwägung zu 9. verbleibt textgleich)

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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 sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. 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.	

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

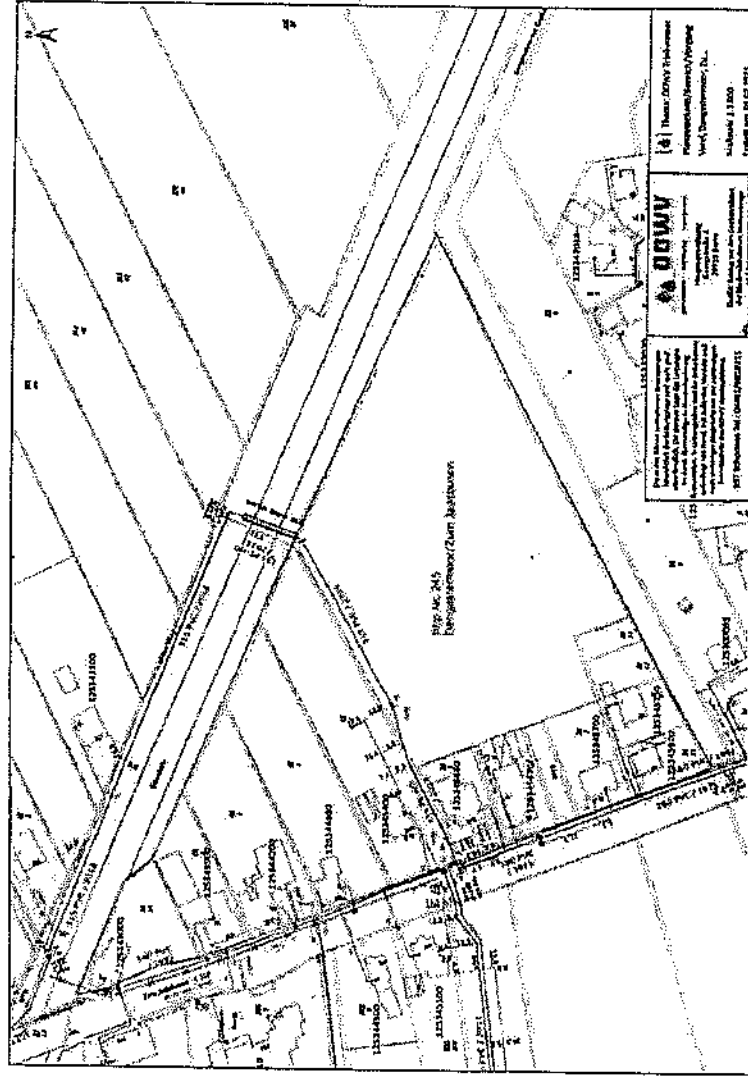
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OÖVV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OÖVV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge
zur Berücksichtigung

Abbildung: OÖWV Trinkwasser



**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7.2. A. Schmutzwasser Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Freispiegel-Kanal in der Straße "Zum Jadebusen" eingeleitet werden. Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vor Ort vereinbart werden. 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. Für Grundstücke, die nicht über eine öffentliche Straße angeschlossen werden können, muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.	Die Informationen werden der, die Erschließung planenden Stelle zugeleitet.

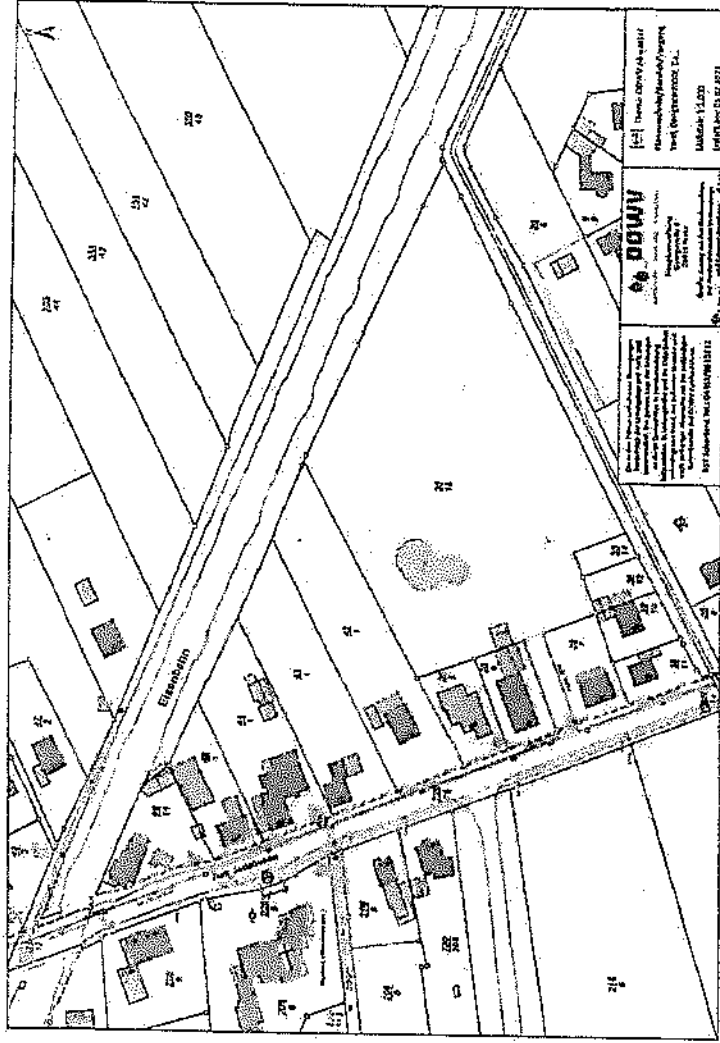
**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

Abbildung: OÖW/ Abwasser



**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebussen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7.3. B. Oberflächenwasser Das Regenwasser wird komplett in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Für Grundstücke, die nicht über eine öffentliche Straße angeschlossen werden können, muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, dass dies mit einem Spülfahrzeug anfahrbar ist (Breite ca. 3,00 m). Das Regenrückhaltebecken ist eine abwassertechnische Anlage und muss eingezäunt werden. Es ist so zu gestalten, dass eine Pflege des Beckens und der Anlage möglich ist, ein ausreichend dimensionierter Unterhaltungsweg um das Becken ist einzuplanen. Sollten Rohrverlegetarbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OÖWW für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OÖWW für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig vor Planung und Ausführung mit dem OÖWW einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umliegungsarbeiten können nur zu Las-	Die Informationen werden der die Erschließung planenden Stelle zugeteilt.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
ten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübbers von der Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.	
7.4. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.	Die Stadt stellt die rechtswirksame Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.

Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH 8.1. (die Stellungnahme ist textgleich mit der vom 03.03.2021): Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen. Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	28.07.2021 (die Abwägung verbleibt textgleich): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.2. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRC-	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans:
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen zu können. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Es wird ebenfalls mitgeteilt, dass sich das Plangebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.	

Stadt Varel

**Bebauungsplan Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“, 45. Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägung zur öffentlichen Auslegung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

9. Stadt Varel, Gleichstellungsbeauftragte	20.07.2021
--	------------

9.

Aufgestellt:

9. Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 17.08.2021

B.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

9. \\NBG-TBSP\\Stadtplanung\\Varel\\10915_BP 245_Dangastermoor_An der Eisenbahn\\07_Abwägung\\Öffentliche_Auslegung\\2021_08_17_10915_BP
245_45_FNP_A_Abwae_Auslegung.docx