

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A

Ortsteil Dangast

Vorschläge zur Abwägung der im Rahmen

- **der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

und

- **der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 07.07.2022

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p>Andrea Arens Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel Stellungnahme vom 27.04.2022</p> <p>1. Ich habe keine Einwände gegen die geplanten Änderungen der Bebauungspläne Nr. B 61A und B 62.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 27.04.2022</p> <p>1. 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>2. 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig miteinzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 27.04.2022</p> <p>noch 2. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabensträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabensträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>4. 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>5. 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 Anlagen Auskunft 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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 29.04.2022</p> <p>1. Gegen die Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Avacon AG Stellungnahme vom 02.05.2022</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH, Purena GmbH, WEVG GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 17.05.2022</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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Wir haben keine weiteren Bedenken zu dem o. a. Vorhaben.</p> <p>2. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>II. Oldenburgischer Deichband Stellungnahme vom 18.05.2022</p> <p>1. Die Stadt Varel beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A.</p> <p>Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A sollen zukünftig auch Ferienwohnungen in den bestehenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der Touristischen Infrastruktur im Nordseebad Dangast geleistet werden. Eine zusätzliche negative Beeinträchtigung des Schutzgedankens des § 16 NDG wird als gering angesehen. Signifikante Beeinträchtigungen der Deichunterhaltung, Deichverstärkung oder Deichverteidigung sind nicht erkennbar. Somit bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbands keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

OOWV Brake**Stellungnahme vom 23.05.2022 u. 17.06.2021**

Wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

- 1.**
Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.
- 2.**
Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.
- 3.**
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.
- 4.**
Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

Abwägung der Stadt Varel

- zu 1.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
- zu 2.**
Der Bitte wird gefolgt.
- zu 3.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
- zu 4.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 23.05.2022**

Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

**Fachbereich Umwelt
- Untere Wasserbehörde**

1.
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Sofern durch Ersatzneubauten innerhalb der vorhandenen, bisherigen Wohnbebauung ein maßgeblich höherer Versiegelungsgrad bewirkt werden sollte, und die Oberflächenentwässerung ertüchtigt werden muss, ist dies Sache der Stadt Varel. Für Einleitungen in diesem Zusammenhang werden jeweils wasserrechtliche Antragstellungen erforderlich.

2.
Hier zum B-Plan 61A besonders zu beachten:

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61A befindet sich ein Fließgewässer, hier mit der besonderen Funktion als Deichfußgraben. Grundsätzlich handelt es sich daneben um ein Gewässer 3. Ordnung, als Nebengewässer der Verbandsgewässer „Halber Mond-Graben“ sowie der Dangaster Leke, beide jeweils Gewässer 2. Ordnung. Für Teilflächen der Dangaster Ortslage sowie des hier betr. Geltungsbereiches bietet dieser Deichfußgraben Vorflut und Entwässerungsfunktion. Ein etwa 220 m langer Teilabschnitt dieses Deichfußgrabens ist verrohrt, unter anderem im Bereich von Wohnbebauung.

Gegen den vorgesehenen Geltungsbereich zum Satzungstext der 6. Änderung des B-Planes Nr. 61A bestehen Bedenken.

In der ursprünglich rechtsverbindlich gewordenen Fassung des B-Planes Nr. 61A wurde ein Bauverbotsstreifen festgesetzt. Der nun festzusetzende Geltungsbereich der Satzung zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 61A soll nach Einschätzung der Wasserbehörde einen Schutzstreifen mit 10 m Breite ab Gewässerachse entlang des Grabenverlaufes berücksichtigen, auch bei dem verrohrten Abschnitt. Da eine Bebauung eine gesonderte deichrechtliche Beurteilung erfordert, sind im Zuge der Bauleitplanung die gärtnerische Nutzung zu beschränken sowie die Neuanspflanzung von Großgehölzen zu untersagen. Instandsetzungsmaßnahmen am (verrohrten) Graben müssen möglich bleiben.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 2.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Geltungsbereich der 6. Änderung lediglich die Flächen festlegt, für die der Satzungsinhalt, nämlich die Zulassung von Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Reinen Wohngebieten gilt. Die Bereiche aus der Ursprungsplanung, für die diese geplanten Regelungen nicht relevant sind, wurden dabei nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich vornehmlich um die Grünflächen der Deichschutzzone (vgl. Kapitel 3 der Begründung).

Für die nicht in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A berücksichtigten Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung. Insofern behält auch der Bauverbotsstreifen entlang des Deichfußgrabens weiterhin seine Rechtskraft. Eine Bebauung ist dort weiterhin nicht vorgesehen.

Zwecks Klarstellung des Sachverhalts werden die Ausführungen im Kapitel 3 der Begründung entsprechend ergänzt.

<p>noch Landkreis Friesland Stellungnahme vom 23.05.2022</p> <p>Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde - Untere Abfallbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</p> <p>3. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 01.06.2022</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>