Stadt Varel

Landkreis Friesland

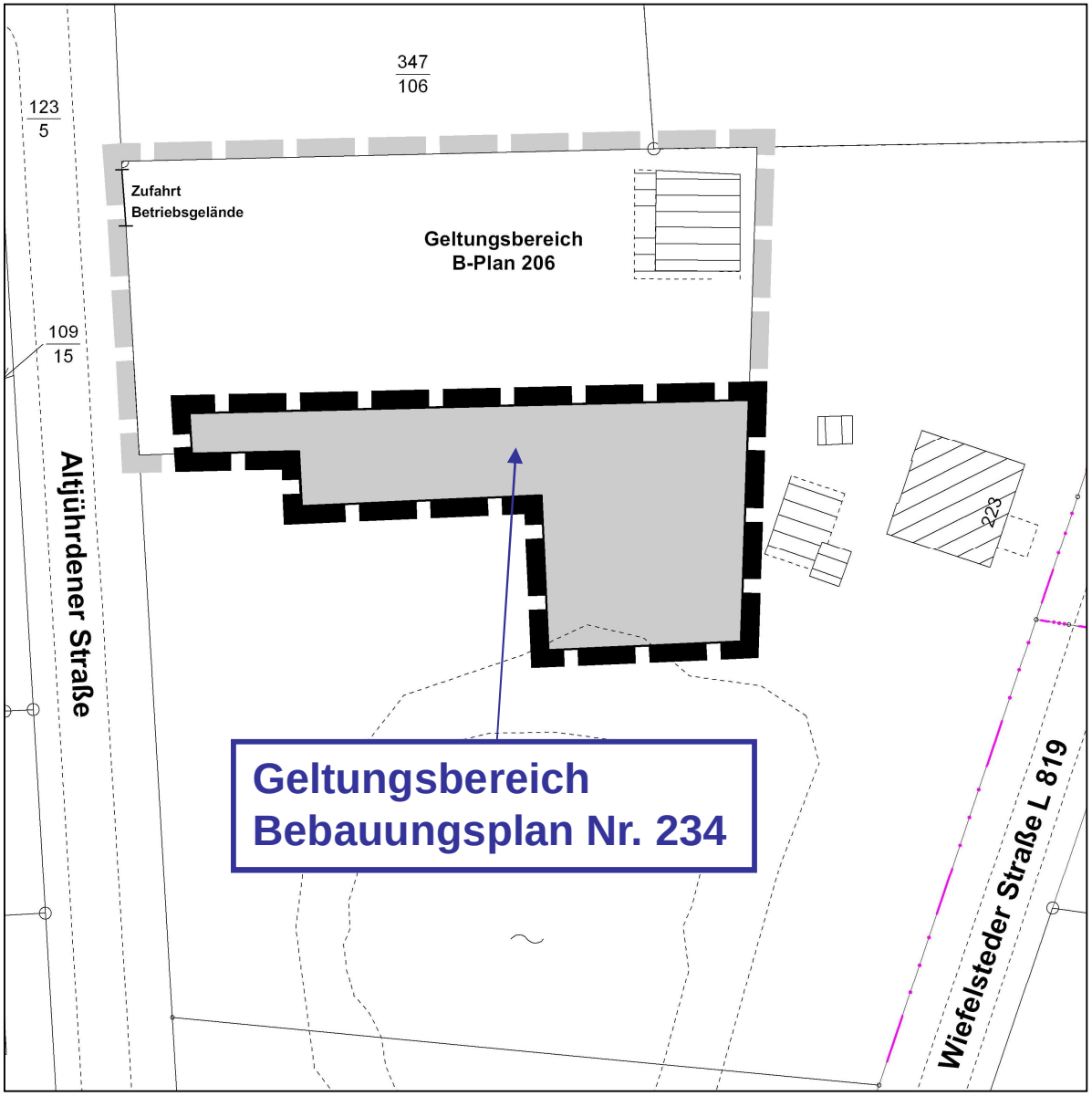
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234

und

39. FNP-Änderung

Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungs-verfahren

Vorstellung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Planungsausschusssitzung am 04.06.2019

Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, südlich seiner bestehenden Betriebsfläche ein neues Betriebsgebäude zu errichten. Da der gewählte Standort derzeit noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die Flächen mit einem Anpflanzungsgebot aus dem B-Plan 206 verlagert werden. Darüber hinaus ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erforderlich.

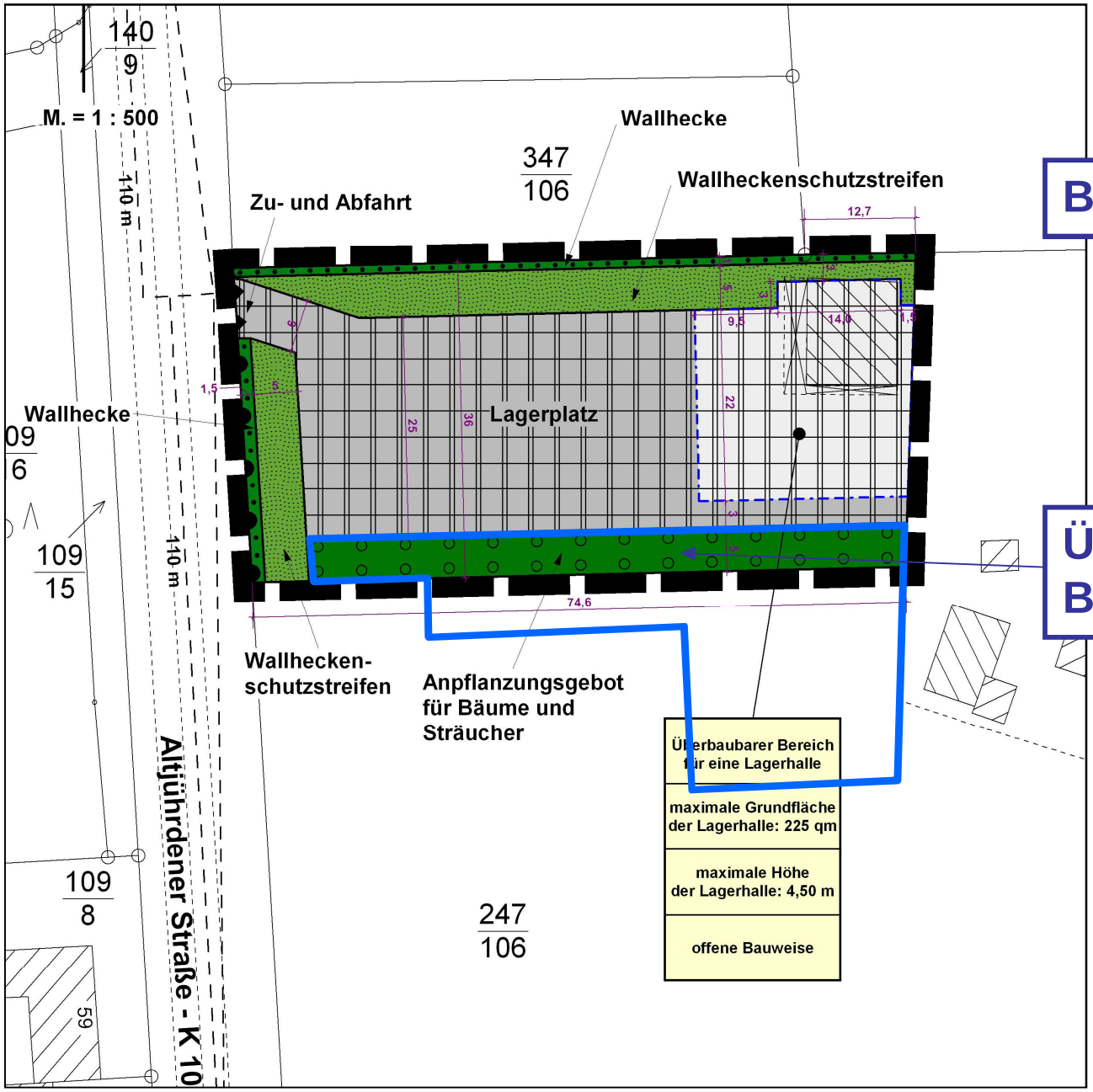
Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen werden.

Bestandssituation

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234

Größe: rund 0,11 ha

Derzeitiger Stand der Planung

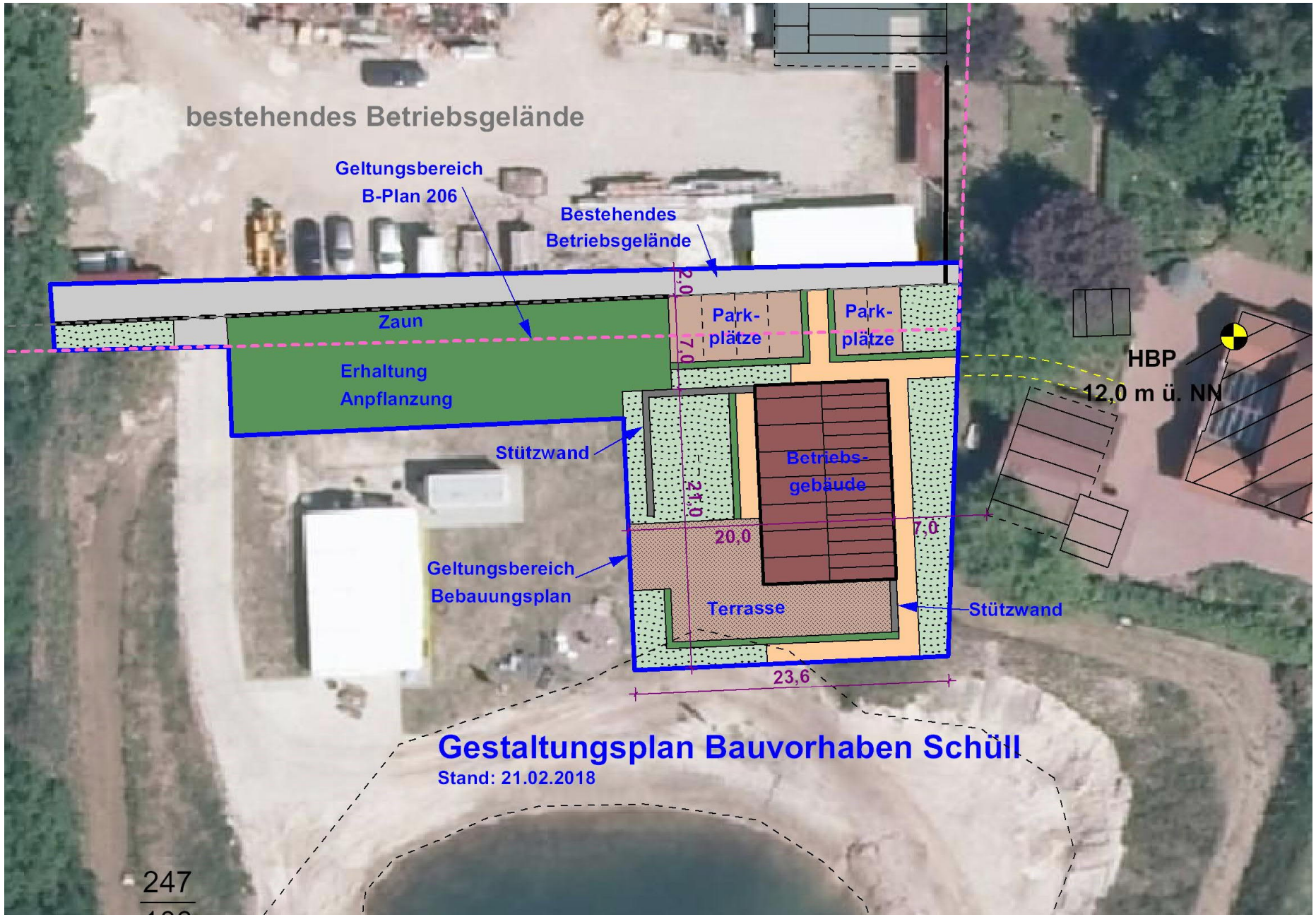


Bebauungsplan Nr. 206

Überplanter Bereich

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

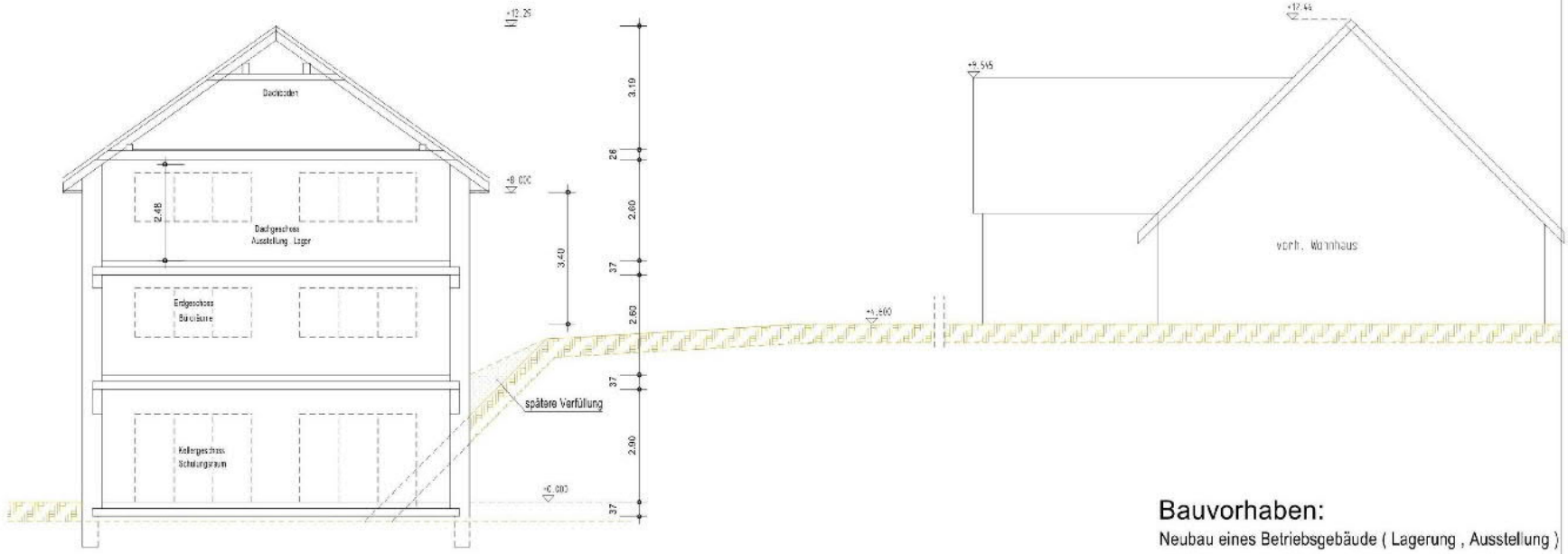
Lageplan zum Vorhaben



Geplantes Gebäude

Alle Maße sind am Bau verantwortlich zu prüfen!

Alle konstruktiven Ausführungen gem. stat. Berechnungen!



Schnitt

Bauvorhaben:
Neubau eines Betriebsgebäude (Lagerung , Ausstellung)
26316 Varel - Altjührden, Wiefelsteder Str. 223

Verfasser: Dipl. Ing Harald Brun
Menckestraße 5
26316 Varel

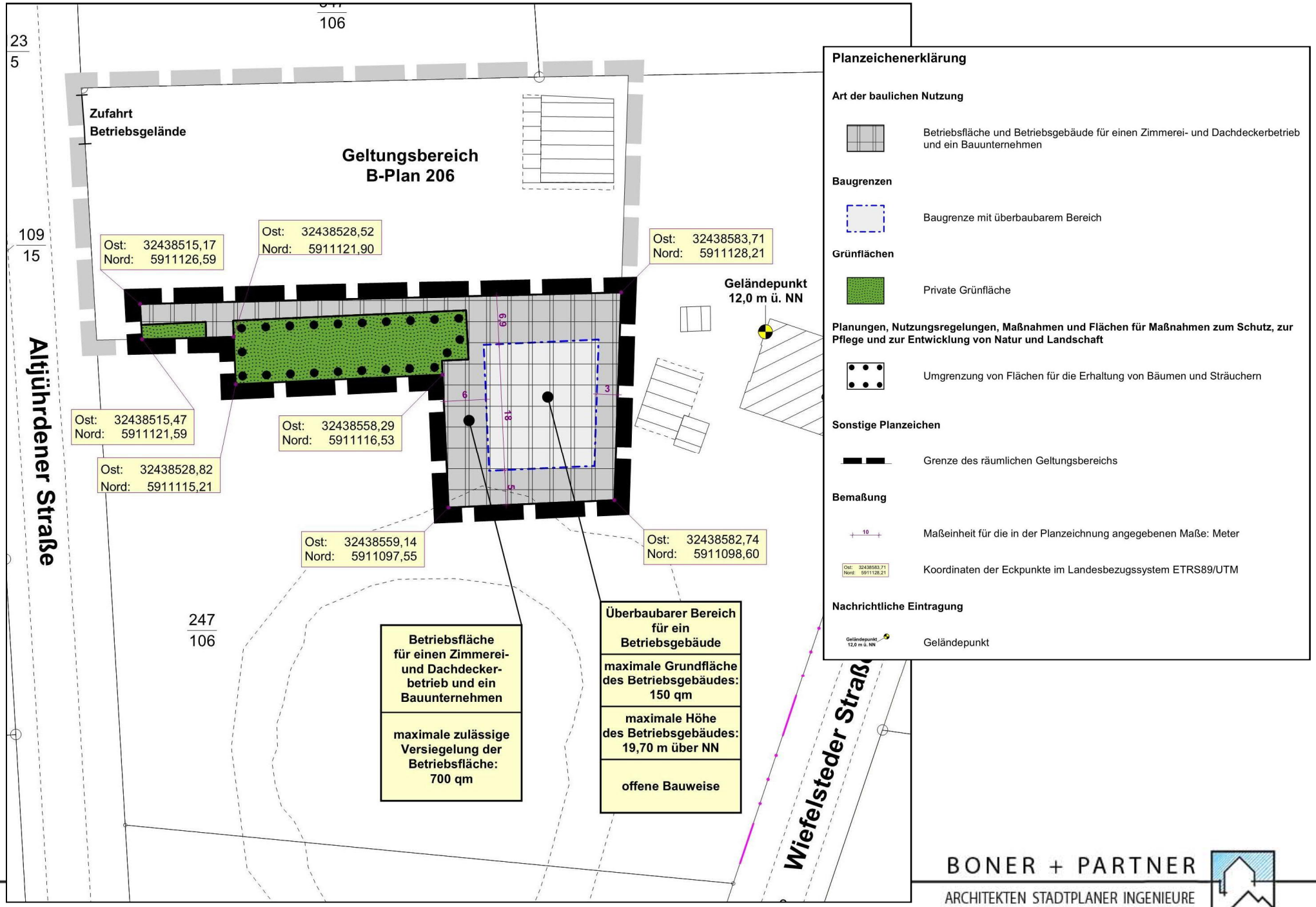
Bauherr: Magnus Schüll
Wiefelsteder Straße 225
26316 Varel - Altjührden

Planinhalt: Geländeschnitt / Schnitt

Maßstab: 1:100 Blatt 1
Datum: 27.04.2017/ 12.05.2017

420 x 297

Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudehöhe

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben <u>keine</u> abwägungs-relevanten <u>Anregungen oder Hinweise</u> vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- TenneT GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Avacon AG
- Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie - Referat Landwirtschaft, Bodenschutz und Landesplanung
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (untere Naturschutzbehörde)
  - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
  - FB Umwelt (untere Immissionsschutzbehörde)
  - FB Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante <u>Anregungen oder Hinweise</u> vorgebracht:

- **EWE Netz GmbH**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)**
- **Freiwillige Feuerwehr - Stadtbrandmeister Volker Sermond**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **OOWV Brake**

Zusammenfassung der EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH bei der Bauausführung vorgebracht. Diese 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.

Abwägung der Stadt Varel

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

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau und Betrieb von Ölabscheidern einer wasserrechtlichen Würdigung bedarf.

Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Varel

Der Stadtbrandmeister hält es für erforderlich, den vorhandenen Teich als Löschteich zu nutzen. Der Teich muss dafür einen Inhalt von mindestens 400 cbm Wasser aufweisen und es ist eine Entnahmestelle zu errichten. Hier reicht es aus, wenn die Feuerwehr mit einem Fahrzeug an den Teich heranfahren kann, um mittels eines Schlauches und einer Pumpe Wasser fördern zu können. Alternativ ist auch der Einbau einer festen Entnahmestelle möglich, an der die Feuerwehr Schläuche anschließen kann. Welche Möglichkeit der Inhaber nutzen möchte, bleibt ihm überlassen.

Abwägung der Stadt Varel

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

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus wird die Löschwasserversorgung auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 geregelt.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es bestehen seitens der NLStBV - GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 819 und der K 104 zu berücksichtigen.

1.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG an der K 104 in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da auch außerhalb des überbaubaren Bereichs grundsätzlich das Errichten von Nebenanlagen etc. zulässig wäre, bitte ich die Festsetzung „Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen“ in einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand festzusetzen. Alternativ könnte im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße auch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

In die Planzeichnung wird die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG nachrichtlich eingetragen. Für den Bereich mit der Festsetzung „Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen“, der innerhalb der Bauverbotszone liegt, wird festgesetzt, dass dieser von Bebauung freizuhalten ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

2.
Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Betriebszufahrt zur K 104 (VBB Nr. 206) erfolgen. Für diese Zufahrt wurde eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18ff NStrG erteilt.

3.
Es dürfen keine weiteren Zufahrten zur L 819 bzw. zur K 104 angelegt oder sonstige vorhandene Zufahrten zu den vorgenannten klassifizierten Straßen genutzt werden.

Abwägung der Stadt Varel

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

Zusammenfassung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

4.
Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 und der K 104 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf Punkt 7.4 der Begründung werden die Orientierungswerte eingehalten. Ich weise dennoch darauf hin, dass die Straßenbaulastträger der o. g. klassifizierten Straßen von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen sind.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom Technik GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Telekommunikationslinien bei der Bauausführung vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

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

Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

1.
Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.
2.
Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Abwägung der Stadt Varel

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

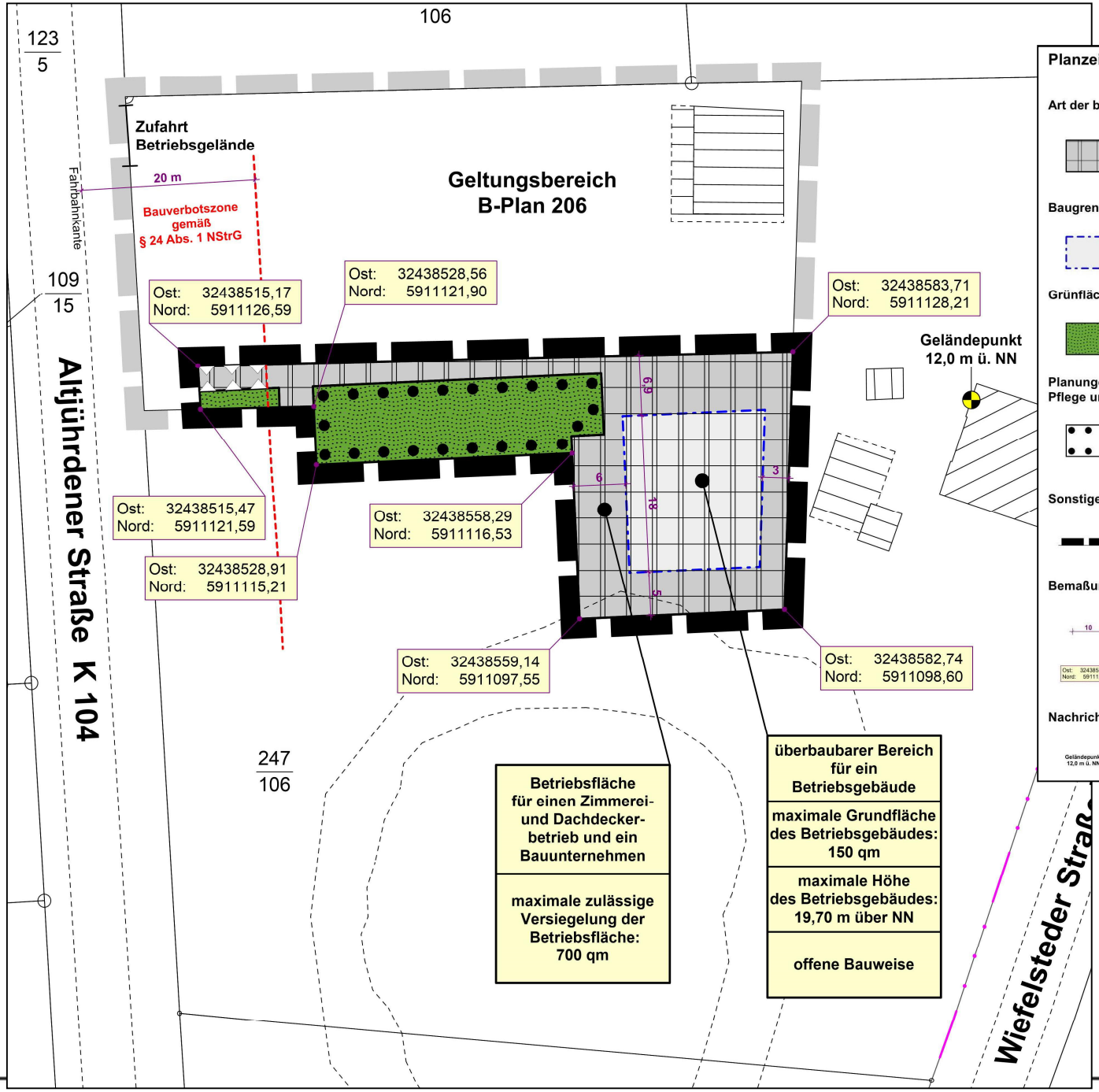
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Informationsveranstaltung am 03.04.2019 angeboten, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen.

Zu der Veranstaltung sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Es liegen auch keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern vor.

Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen

Baugrenzen

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bemaßung

10 — Maßeinheit für die in der Planzeichnung angegebenen Maße: Meter

Ost: 32438583,71 Nord: 5911128,21 — Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nachrichtliche Eintragung

Geländepunkt 12,0 m ü. NN — Geländepunkt

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind eine Betriebsfläche und ein Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen zulässig.

Im Betriebsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büroräume
- Sozialräume
- Ausstellungsräume
- Lagerräume
- Haustechnikräume

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudehöhe

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes zulässig. Das Betriebsgebäude darf eine Grundfläche von 150 qm nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf den Wert von 19,70 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt beim Gebäude ist die Oberkante des Dachfirstes.

Das Gebäude ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Stützwände sind auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

Die versiegelten Bereiche der Betriebsfläche (Gebäude, Stellplätze, Wege etc.) dürfen maximal eine Größe von zusammen 700 qm aufweisen.

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 234 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 234 zugeordnet.

Anmerkung zum Kompensationsbedarf

Aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch die Aufgabe einer Teilfläche des bisherigen Pflanzgebotes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **598 Werteinheiten**. Diese wird der Vorhabenträger finanziell bei der Stadt Varel ablösen.

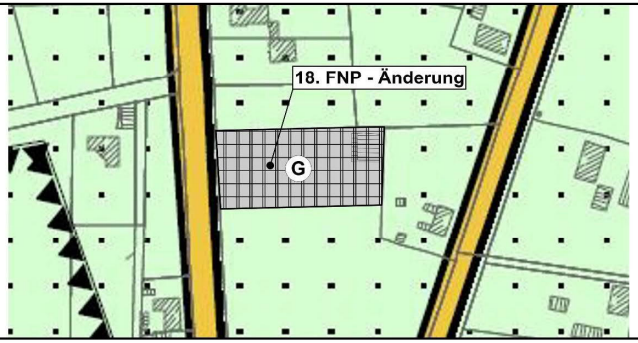
Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

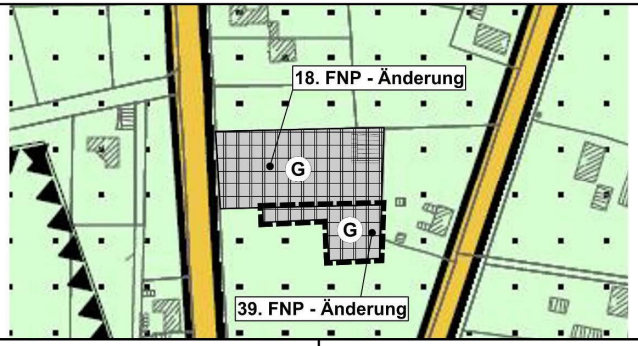
39. Änderung des Flächennutzungsplanes

39. FNP-Änderung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.000)



39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichenerklärung

G — Gewerbliche Baufläche (G)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den ....
Planverfasser

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel -

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Varel durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den ....
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 39. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in ..... bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 39. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Ortsteil Altjührden

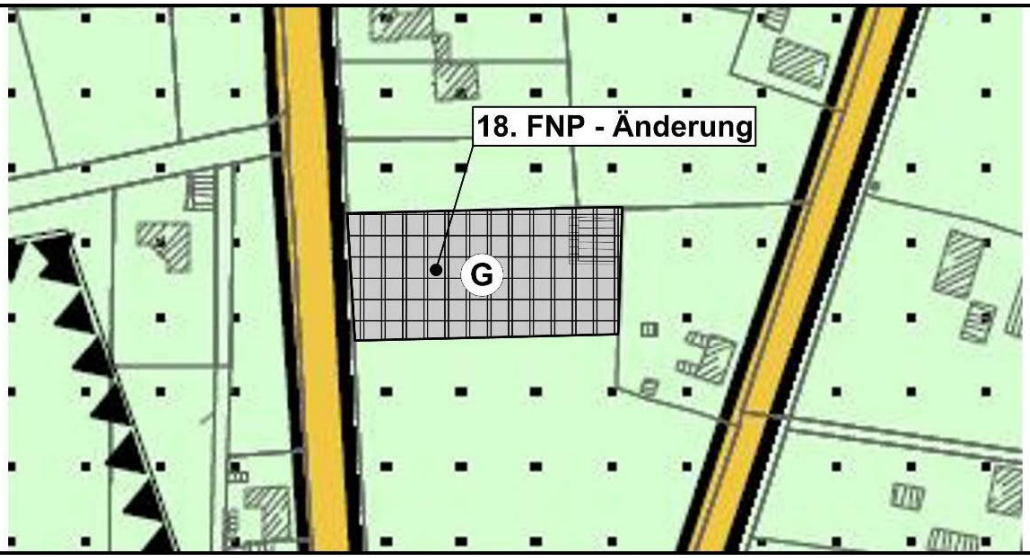
ENTWURF

Fassung für die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

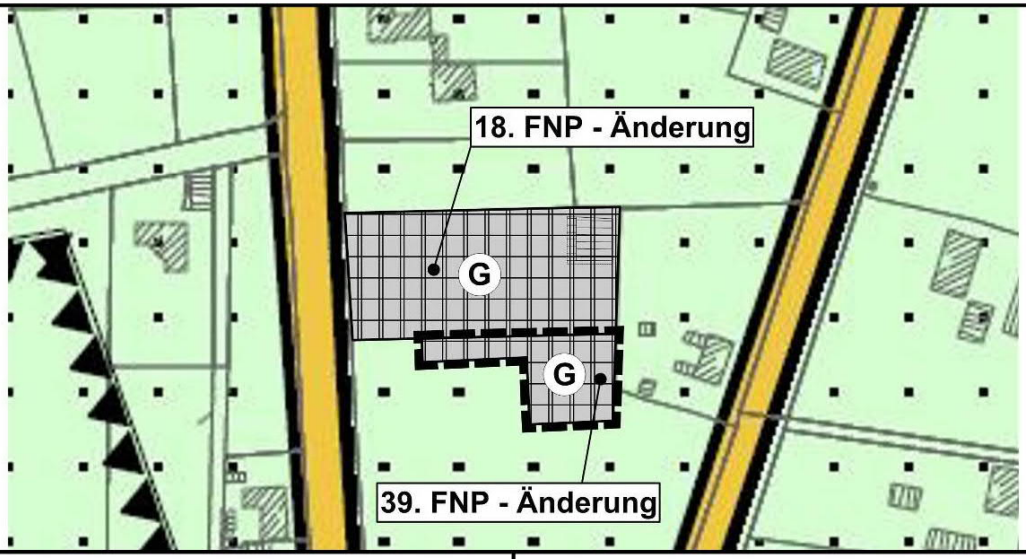
(Stand: 20.05.2019)

39. FNP-Änderung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.000)



39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichenerklärung

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverord-