

# STADT VAREL Landkreis Friesland

---

## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

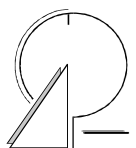
## Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendam“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

05.08.2020

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Entwässerungsverband Varel  
Anton-Günther-Straße 22  
26441 Jever
3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
4. Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Aurich  
Eschener Allee 31  
26603 Aurich

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</b></p>	
<p>Zur der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b> <u>untere Wasserbehörde</u> Gewässerausbaumaßnahmen, sowie die Anlage von Brunnen, bedürfen der wasserbehördlichen Genehmigung.</p> <p><u>untere Bodenschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen gemäß des schalltechnischen Gutachtens „Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung eines Nutzungskonzeptes der Sportanlage Langendamm in der Stadt Varel“ vom 20.04.2020 zu verhindern.</li> </ol> <p>Aus Sicht der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> und der <u>unteren Abfallbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 110 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Sportpark würde im Hinblick auf den Kfz-Verkehr unmittelbar über die Torhegenhausstraße erschlossen, die wiederum an die Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) angebunden ist.</p> <p>Es sollte im weiteren Verfahren eine verkehrliche Prognose abgegeben werden, die in eine verkehrliche Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotens K 110 / Torhegenhausstraße mündet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden berücksichtigt. Bei den erwähnten Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine organisatorische Maßnahme (siehe S. 41 des schalltechnischen Gutachtens), die darin besteht, dass eine Nutzung der Sportanlagen nach 22:00 Uhr nicht zulässig ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird eine verkehrliche Prognose sowie eine verkehrliche Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotens K 110 / Torhegenhausstraße erfolgen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u></b>  <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</u></b>  <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel</b>  <b>Anton-Günther-Straße 22</b>  <b>26441 Jever</b></p>	
<p>zur vorbezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p><b>a) 44. Änderung des Flächennutzungsplanes</b></p> <p>Nordöstlich des Plangebietes grenzen die Gewässer II. Ordnung Nr. 2 „Nordender Leke“ und 17 „Langendammer Graben“ an das Plangebiet, welche aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten werden.</p> <p>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.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin liegt im Plangebiet das Gewässer II. Ordnung Nr. 19 „Langendammer Schulgraben“. Auch für dieses Gewässer sind die Satzungs-</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtig ist, dass sich im Plangebiet das Gewässer II. Ordnung Nr. 19 „Langendammer Schulgraben“ befindet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 wird dieses</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>bestimmungen entsprechend zu berücksichtigen und beidseitig des Gewässers die entsprechenden Räumuferstreifen textlich und zeichnerisch darzustellen.</p> <p><b>b) Bebauungsplan Nr. 244</b></p> <p>An den Bebauungsplan grenzt an der nordöstlichen Seite das Gewässer II. Ordnung Nr. 17 „Langendammer Graben“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird.</p> <p>Im Hinblick auf die Einhaltung der Satzungsbestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel sind die gleichen Bestimmungen wie bereits unter a) aufgeführt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Weiteren befinden sich im Plangebiet das Gewässer II. Ordnung Nr. 19 "Langendammer Schulgraben". Auch hier gelten die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes wie zuvor bereits ausgeführt.</p> <p><b>c) Allgemein</b></p> <p>Für die Oberflächenentwässerung der Plangebiete und die hierdurch zusätzlichen Anforderungen sind entsprechende Regenrückhaltmaßnahmen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Gewässer geringfügig umverlegt, da in diesem Bereich der Kunstrasenplatz errichtet werden soll. Gleichzeitig wird der Graben bzw. das Gewässer II. Ordnung Bestandteil zur Sicherung der Oberflächenentwässerungssituation innerhalb des Plangebietes. Durch die Neugestaltung einer Erdmulde, welche westlich und nördlich am zukünftigen Großspielfeld verläuft, wird das Wasser in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken geführt, von wo aus es anschließend gedrosselt in den Langendammer Graben eingeleitet wird. Da die exakte Lage noch nicht feststeht und es sich bei dem Entwässerungskonzept zunächst nur um einen Entwurf handelt, wird auf eine Darstellung innerhalb der Flächennutzungsplanänderung verzichtet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits voranstehend ausgeführt, wird der nebenstehende Graben umverlegt bzw. neugestaltet und fester Bestandteil des Oberflächenentwässerungskonzeptes für die hier vorliegende Bauleitplanung. Die exakte Lage des Grabens steht, aufgrund des Entwurfsstandes des Konzeptes, noch nicht fest. Etwaige Bereiche für Räumuferstreifen, die eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens gewährleisten, wurden bereits innerhalb der Konzeption zum Sportpark Langendamm berücksichtigt. Auf eine zusätzliche Darstellung innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 244 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird daher verzichtet.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass bereits ein Entwässerungskonzept vorliegt, welches die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die Neugestaltung einer Erdmulde</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
	für das Gewässer II. Ordnung Nr. 19 „Langendammer Schulgraben“ beinhaltet. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.
<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>	
<p>wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p><b>1. Trinkwasser</b></p> <p><b>2. Abwasser</b></p> <p><b><u>1. Trinkwasser</u></b></p> <p>Im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Hausanschlussleitung bzw. Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Die in Rede stehende Versorgungsleitung (40 PE-HD) wird im Zuge der Ausführungsplanung verlegt.</p> <p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Der Trinkwasserbedarf im Plangebiet lässt sich auf Grundlage der Angaben im Bebauungsplan nicht abschätzen. Der Bedarf wurde anhand von Verbrauchsdaten ähnlicher Objekte abgeschätzt. Es wurde davon ausgegangen, dass die Bewässerung der Flächen nicht mit Trinkwasser erfolgt.</p> <p>Der minimal anstehende Druck für eine Bebauung im Plangebiet reicht im Regelfall aus, um eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (EG + 3 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Über den nächstgelegenen Bestandshydranten 014282 am Herrenkampsweg kann bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz eines Teils des Plangebietes entsprechend DVGW W405 bereitgestellt werden.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><b><u>2. Abwasser</u></b></p> <p><b>A. Schmutzwasser</b></p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet, die Kapazität ist ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme, dass die Flächen nicht mit Trinkwasser bewässert werden, ist korrekt. Zu diesem Zweck werden Brunnen errichtet. Die diesbezügliche Sicherung erfolgt auf der Ebene der Genehmigungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes soll lediglich ein Gebäude entstehen, sodass der Grundschutz mit einer Entnahmemöglichkeit von 48 m³/h in ausreichendem Maße sichergestellt ist.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist geplant, dass das Schmutzwasser des Vereinshauses über eine neu zu errichtende Leitung an den Anschluss an der Ecke des Herrenkampsweges angeschlossen wird. Dies wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren auf der Ebene der Genehmigungsplanung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Ob der Abwasserkanal die Abwassermenge aufnehmen kann, bzw. wo angeschlossen werden kann, muss im Vorfeld mit der zuständigen Fachabteilung des OOWV abgeklärt werden. Ebenfalls muss geklärt werden, ob die vorhandenen Pumpstationen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage die anfallenden Mengen transportieren können.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben.</p> <p>Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Für einen Gastronomiebereich (Vereinsgebäude mit warmen Speisen; Essensausgabe), sofern vorgesehen, ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass frühzeitig der Kontakt zur zuständigen Fachabteilung des OOWV hergestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt wird.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines <u>mobilen</u> Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p><b>B. Oberflächenwasser</b></p> <p>Angrenzend befindet sich ein Regenwasserkanal des OOWV. Verschiedene Lösungsvarianten zur Oberflächenentwässerung sind rechtzeitig mit der zuständigen Fachabteilung des OOWV abzusprechen.</p> <p>Sollten Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept (im Entwurfsstand) vorliegt, welches die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die Neugestaltung einer Erdmulde für das Gewässer II. Ordnung Nr. 19 „Langendammer Schulgraben“ vorsieht. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendam“ wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird dahingehend gefolgt, dass dem OOWV eine Ausfertigung des genehmigten bzw. satzungsbeschlossenen Bebauungsplanes in digitaler Form zur Verfügung gestellt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</b></p>	
<p>das Plangebiet befindet sich nördlich der B 437 deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt.</p> <p>Gegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p> <p><u>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 gebe ich folgende Stellungnahme ab:</u></p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Stadtstraße <i>Torhegenhausstraße</i> erfolgen. Weiterhin wird beabsichtigt, eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche parallel zur <i>Helmut-Bartel-Straße</i> festzusetzen. Hier soll eine ergänzende Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, ausgehend von der B 437, geschaffen werden. Hierfür sind uns jedoch bislang keine konkreten Planunterlagen übersandt worden. Ich bitte die Planung im Bereich des Knotenpunktes B 437 / Helmut-Bartel-Straße frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass der für die konkrete Planung erforderliche Raum vollständig in den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollte. Weiterhin weise ich darauf hin, dass sämtliche Kosten, die durch die vorgenannte Maßnahme im Bereich der B 437 entstehen, von der Stadt Varel zu tragen sind.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll über die <i>Torhegenhausstraße</i> erfolgen. Sofern aufgrund der o. a. Bauleitplanung und der damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich des Knotenpunktes <i>K 110 / Torhe-</i></p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die entsprechenden Flächen, die für eine ergänzende Erschließung für Fußgänger und Radfahrer parallel zur Helmut-Bartel-Straße geschaffen werden sollen, wurden bereits als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und dabei so dimensioniert, dass diese ausreichen sollten. Sobald eine konkrete Detailplanung vorliegt, wird frühzeitig eine Abstimmung mit der NLStBV-GB Aurich erfolgen. Alle weiteren Hinweise in Bezug auf etwaige Kosten, die durch die erforderlichen Maßnahmen an der B 437 oder dem Knotenpunkt K 110 / Torhegenhausstraße entstünden und von der Stadt Varel getragen werden müssten, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird – zusätzlich zum Verweis auf die voranstehenden Abwägung – dahingehend gefolgt, dass die Leistungsfähigkeit des vorgenannten Knotenpunktes im weiteren Verfahren überprüft wird.</p>