

Stadt Varel

53. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 263 „Plaggenkrugstraße“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. OOWV	01.10.2024
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover	09.10.2024
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie – Oldenburg	17.10.2024
4. Landkreis Friesland	23.10.2024
5. Deutsche Telekom Technik GmbH	24.10.2024
6. EWE Netz GmbH	24.10.2024

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

7. Entwässerungsvreband Varel	11.10.2021
8. IHK Oldenburg	24.10.2024
9. Avacon	24.10.2024
10. Vodafone Deutschland GmbH	24.10.2024
11. Niedersächsisches Landesforsten	24.10.2024

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 OOWV		01.10.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 27. Juni 2024 - AP-LW-AWN/R6/06/24/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme vom 27.06.2024</u></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Entsorgungsleitungen des OOWV sind nicht vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>		

<p><u>Versorgungsdruck</u> Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 voraussichtlich aus, um die Bebauung mit zwei Vollgeschossen druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,7 bar überschreiten, obliegt es ihm, eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene, bestehende Hydrant 014300, im Kreuzungsbereich Altjühdener Straße und Grabsteder Weg kann 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entsorgungssicherheit Das Plangebiet ist nicht an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Punkt 7.2 in der Begründung ist nicht richtig. Diesen Punkt bitten wir zu überarbeiten. Die Anschlusssituation ist mit der zuständigen Betriebsstelle in Schortens, Dienststellenleiter Herr Helge Lübben, zu klären. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 044619810211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden</p>	<p>Die Begründung in Kap. 7.2 weist auf die Abwasserentsorgung durch eine Kleinkläranlage hin.</p>

2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		09.10.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. 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. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	
<p>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, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		

3 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege		17.10.2024
– Archäologie, Oldenburg		
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am o.g. Verfahren!</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Wir erhalten unsere Stellungnahme von 21.06.2024 (Az. A5-57731-24/157) aufrecht.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings fehlt die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg. Diese lautet 0441/205766-15 und sollte entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird um die Telefonnummer ergänzt.</p>
--	---

<p>4 Landkreis Friesland 23.10.2024</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (u.a. aus Juni 2024/frühzeitige Beteiligung) ist zu beachten.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden. Begründung zum BPlan: Insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden. BPlan: Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bereits beachtet. Es wurde der Hinweis Nr. 10 „Belange der Kreisstraße 104“ in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden beachtet. Der Aspekt der insektenfreundlichen Beleuchtung ist bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzt worden.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Es bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken, da sich die Baumöglichkeiten auf die Bestandsgebäude beschränken und die Grünstrukturen gesichert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Umwelt-Wasser- und Deichbehörde:</u> <u>Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
---	-----------------------------------

5 Deutsche Telekom Technik GmbH		24.10.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	

6 EWE Netz GmbH		24.10.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<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 wederbeschädigt, 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, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.</p> <p>Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, somit wird keine Trafostation erforderlich werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neu-baugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>

Oldenburg, den 28.10.2024

M. Lux