

Stadt Varel

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

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	11.06.2024
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover	13.06.2024
3. OOWV	27.06.2024
4. Landkreis Friesland	01.07.2024
5. Deutsche Telekom Technik GmbH	03.07.2024
6. EWE Netz GmbH	03.07.2024

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

7. Staatliches Gewerbeaufsicht Oldenburg	04.06.2024
8. Tennet	02.07.2024
9. Avacon	02.07.2024
10. Wasser- und Bodenverbände Friesland / Wilhelmshaven	02.07.2024
11. Landkreis Friesland (2 Stellungnahmen)	03.07.2024
12. Vodafone Deutschland GmbH	02.07.2024

Folgende Bürger haben Bedenken oder Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		11.06.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>das Plangebiet befindet sich östlich der Kreisstraße 104 (K 104), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der Straßenbaustatsträger der K 104 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		13.06.2024
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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</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>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

3 OOWV		27.06.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<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>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>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.</p> <p>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></p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene, bestehende Hydrant 014300, im Kreuzungsbereich Altjührdener 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</p> <p>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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>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 wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung korrigiert.</p>
---	--

<p style="text-align: center;">4 Landkreis Friesland 01.07.2024</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Stellungnahme NLStBV vom 11.06.2024.</p>	
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u></p> <p>Klimaschutz & -anpassung Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie Die textliche Festsetzung zu baulichen Maßnahmen für die Nutzung der Solaren Strahlungsenergie ist lobenswert zu erwähnen.</p> <p>In Bezug auf § 32a (1) Nr. 2 NBauO, wird angeregt, die in Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen festgelegte Mindestausstattung von 30 Prozent der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auf 50 Prozent zu erhöhen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung wird an die aktuellen Regelungen der NBauO angepasst.</p>

<p>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><u>Ladeinfrastruktur</u> Es wird auf §8 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes hingewiesen. „§ 8 Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen (2) Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</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 Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:</u> <u>Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen. Personal:</u> <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></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPIanGML (XPIanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

5 Deutsche Telekom Technik GmbH		03.07.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechtinhaberin 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		03.07.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <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 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>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 2,2 m mit ein.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>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 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</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 17.07.2024

M. Lux