

# STADT VAREL Landkreis Friesland

---

## Bebauungsplan Nr. 233 „Erweiterung Tischlerei Bramloge“

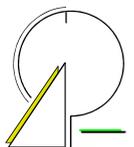
frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

09.08.2017



## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Wasser- und Bodenverbände  
Entwässerungsverband Varel  
Anton-Günther-Straße 22  
26441 Jever
3. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland  
Mozartstraße 29  
26382 Wilhelmshaven
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2  
26789 Leer
5. Avacon Netz GmbH  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter
6. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Aurich  
Eschener Allee 31  
26603 Aurich
2. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
3. EWE NETZ GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
4. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</b></p>	
<p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Ostseite der Landesstraße Nr. 819 grenzt und über die L 819 verkehrlich erschlossen werden soll.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken, wobei folgendes zu berücksichtigen ist:</p> <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein. Da im geplanten Mischgebiet u. a. auch eine Wohnnutzung zulässig ist, bitte ich eine schalltechnische Berechnung durchführen zu lassen und das Ergebnis in geeigneter Weise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Der Straßenbaulastträger der L 819 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.</p> <p>Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 4 ist das Errichten von Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der L 819 unzulässig. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass eine überschlägige Lärmermittlung, auf Grundlage einer Verkehrserfassung aus dem Jahr 2013, ausgewertet wurde. Diese Verkehrserfassung wurde durch das Verkehrsmessgerät Viacount durchgeführt, dass an der Wiefelsteder Straße (L 819) in der Zeit von Mittwoch, den 29.05.2013, bis Mittwoch, den 05.06.2013, installiert wurde. Aufgrund der daraus gewonnenen Verkehrsdaten (durchschnittlich täglicher Verkehr von 7.509 Kfz/24h - hierbei wurde eine übliche Steigerungsrate von 1% für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt - und einem LKW-Anteil von 4,1 %), i.V.m. der Ortsdurchfahrt mit Tempo 50 km/h Begrenzung sowie einem Asphaltbeton, ergaben sich Lärmpegelbereiche von III bis IV gem. DIN 4109-1. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan zeichnerisch mit aufgenommen und die erforderlichen Maßnahmen (Anforderungen an Bauteile) über textliche Festsetzungen gesichert.</p> <p>Der Anregung, dass der Straßenbaulastträger grundsätzlich freizustellen ist, wird nicht gefolgt. Richtig ist, dass der Straßenbaulastträger nicht für die durch das Vorhaben hervorgerufenen Immissionen zur Verantwortung gezogen werden kann und auch nicht für den aktuell vorherrschenden Verkehr auf der Wiefelsteder Straße. Eine Freistellung für alle zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich trägt die Stadt Varel allerdings nicht mit.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<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><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>	
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen 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 Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</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 Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen (es sind ausschließlich Hausanschlüsse vorhanden) werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Sollten Änderungen an den vorhandenen Leitungen nötig werden, so wird die erforderliche Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber durchgeführt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
<b>EWE NETZ GmbH</b> <b>Zum Stadtpark 2</b> <b>26655 Westerstede</b>	
<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung „Netztechnik G/W“ Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p> <p>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 Anlagenauskunft 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 <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>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 Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Auskunft durch Herr Feeken von der EWE NETZ GmbH, am 03.08.2017 um 14:30 Uhr, wurde sichergestellt, dass in der Umgebung des Plangebietes keine weiteren Leitungen als die, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, existieren. Ferner teilte Herr Feeken mit, dass der Schutzstreifen von Erdgashochdruckleitungen, der weder überbaut noch überpflanzt werden darf, 4 m in beide Richtungen betragen muss. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Leitungen dargestellt sind und die beiden Erdgashochdruckleitungen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, einen bedeutend höheren Abstand als die erforderlichen 4 m aufweisen, stellt diese Anregung keine Relevanz dar und wird bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Hannoversche Straße 6-8</b> <b>49084 Osnabrück</b></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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen 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: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</b></p>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Fläche liegt nach unseren Unterlagen in der Schutzzone IIIB für das Wasserwerk der Stadt Varel. Auf die Wasserschutzgebietsverordnung, bzw. auf die Anforderungen zum Grundwasserschutz wird hingewiesen.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung der</p> <p>EWE NETZ GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die telefonische Auskunft von Herr Feeken von der EWE NETZ GmbH, am 03.08.2017 um 14:30 Uhr, wurde sichergestellt, dass in der Umgebung des Plangebietes keine weiteren Leitungen als die, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, existieren. Ferner teilte Herr Feeken mit, dass der Schutzstreifen von Erdgashochdruckleitungen, der weder überbaut noch überpflanzt werden darf, 4 m in beide Richtungen betragen muss. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Leitungen dargestellt sind und die beiden Erdgashochdruckleitungen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, einen bedeutend höheren Abstand als die erforderlichen 4 m aufweisen, stellt diese Anregung keine Relevanz dar und wird bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt.</p>