

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“  
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung  
und erneuter Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“**

**Verfahrensschritt:**

**Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und erneuter Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss**

### **Beteiligung der Bürger**

Die öffentliche Auslegung der Unterlagen wurde im Rathaus II (Langendamm) vom 06.02.2018 bis zum 07.03.2018 durchgeführt.

Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung

### **Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 29.01.2018 ausgelöst. Die Frist zur Stellungnahme wurde auf den 07.03.2018 festgelegt.

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“  
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung  
und erneuter Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

1. Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 08.02.2018)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 02.03.2018)
3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 01.02.2018)
4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 01.03.2018)
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie  
(Stellungnahme vom 02.03.2018)
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)  
(Stellungnahme vom 01.02.2018)
7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom  
14.02.2018)
8. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 31.01.2018)

**STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG**

9. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.08.2017
10. EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 30.11.2017)
11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)  
(Stellungnahme vom 24.11.2017)
12. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,  
Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 11.12.2017)
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom  
29.11.2017)

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<b>Hinweise, Anregungen, Bedenken</b>	<b>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung</b>
---------------------------------------	--

<b>STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG</b>
--

<b>1. Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 08.02.2018)</b>
---

<p>1.1. Im Anfragebereich „26316 Varel OT Varel Büppeler Weg“ befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.2. Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Leitungsträger wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

<b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 02.03.2018)</b>
--

<p>2.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.                      Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:                      Es wird auf die Stellungnahme vom 19.12.2017 verwiesen. Zu der Planung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><i>Die Stellungnahme vom 19.12.2017 lautete:</i></p> <p><i>Zu den Planungen hat die Telekom keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neubeantragungen und Änderungen von Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline beauftragt werden.</i></p>	<p><i>Die Abwägungsvorschläge lauteten:</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</i></p>
<p>2.2.                      Es wird um erneute Beteiligung bei Planungsänderungen gebeten.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.  <b>Die Telekom wird bei Planungsänderungen erneut beteiligt.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
--------------------------------	---

<p>2.3. Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die Telekom wird bei Planungsänderungen erneut beteiligt.</p>
---	--

<p><b>3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 01.02.2018)</b></p>	
--	--

<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p><b>4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 01.03.2018)</b></p>	
---	--

<p>Zu der vorliegenden Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen. Per-</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>sonal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachbereich Umwelt:</li> <li>• Fachbereich Straßenverkehr:</li> <li>• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</li> <li>• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</li> <li>• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</li> </ul> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	

<b>5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Stellungnahme vom 02.03.2018)</b>	
<p>5.1. Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zur vorliegenden Planung keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<b>Hinweise, Anregungen, Bedenken</b>	<b>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung</b>
<p>5.2. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem 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>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<b>6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) (Stellungnahme vom 01.02.2018)</b>	
<p>6.1. Es wird auf die Stellungnahme vom 27.11.2017 verwiesen und mitgeteilt, dass diese in vollem Umfang aufrechterhalten wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.2. <i>[Die Stellungnahme vom 27.11.2017 lautete:]</i> <i>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Entsorgungsanlagen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</i></p>	<p><i>[Die Abwägungsvorschläge lauteten:]</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Entsorgungsleitungen einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Entsorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
--------------------------------	---

<i>Verträge durchgeführt werden.</i>	
<i>Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsleitungen im anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich, die genaue Lage der Leitungen gibt der Leiter der Betriebsstelle in Schoost in der Örtlichkeit an.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

<b>7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 14.02.2018)</b>	
Es wird mitgeteilt, dass nach Durchsicht und Prüfung der übersandten Unterlagen festgestellt wird, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<b>8. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 31.01.2018)</b>	
8.1. Die Planung berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.2. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet. <b>Die TenneT TSO GmbH wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</b>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p><b>STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG</b> DENEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSELGUNG KEINE WEITERE STELLUNGNAHME FOLGTE</p>	
<p><b>9. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.08.2017</b></p>	
<p>9.1. Die Stadt Varel hat die Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeladen, um den Vorentwurf der Planung zu erläutern und zu diskutieren. Zur Veranstaltung erschienen 5 Bürger. Nach Vorstellung der Planung wurden von den Bürgern nachfolgende Anregungen vorgetragen bzw. Fragen gestellt:</p>	
<p>9.2. Es wird gefragt, ob die Entwässerung der benachbarten Grundstücke, die an der Oldenburger Straße liegen, gewährleistet ist. Diese erfolgt über Leitungen, die durch das Plangebiet zum Büppeler Weg führen. Nach Auskunft eines Bürgers betrifft das die Grundstücke mit den Hausnummern 54 bis 60.</p>	<p>Es wurde darüber informiert, dass die Entsorgung über eine neu zu schaffende Freigefälleleitung, für die ein Leitungsrecht festgesetzt werden soll, sichergestellt ist.</p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>9.3. Die Notwendigkeit der angestrebten Nachverdichtung wird mit Verweis auf die kürzlich erschlossenen Neubaugebiete in Frage gestellt.</p>	<p>Es wurde entgegnet, dass bedingt durch die zentrumsnahe Lage eine Nachverdichtung sinnvoll ist und eine Hinterbebauung der Grundstücke auch ohne Aufstellung eines B-Plans möglich und daher eine Regelung durch den vorliegenden Bebauungsplan im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung wäre.</p>
<p>9.4. Es werden Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geäußert, besonders was Versiegelung und überbaubare Grundstücksflächen angeht. Die zulässige Bebauungsdichte wird als „massiv“ bezeichnet.</p>	<p>Es wurde entgegnet, dass die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet üblich sind und sich an der umgebenden Bebauung orientieren.</p>
<p>9.5. Es werden Zweifel daran geäußert, ob die Flurstücksgrenzen in der Planzeichnung korrekt dargestellt sind.</p>	<p>Die seinerzeit verwendete Planunterlage ist zwischenzeitlich durch eine neue ersetzt worden, die die aktuellen Grenzen abbildet.</p>
<p><b>10. EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 30.11.2017)</b></p>	
<p>10.1. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Auf den angeforderten Leitungsplänen wurde 1 Stromleitung durchgehend vom Büppeler Weg zur Oldenburger Straße abgebildet. Hierbei handelt es sich offensichtlich um einen Ringschluss. <b>Die Trasse dieser Leitung wird durch ein Leitungsrecht mit evtl. Schutzstreifen gesichert, welches noch mit</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p>und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>dem Leitungsträger abgestimmt wird. Dadurch werden die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplan-Vorentwurfes berührt. Diese werden entsprechend angepasst.</b></p>
<p>10.2. Sollte sich durch das 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. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aktuell sind keine Notwendigkeiten zur Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH zu erkennen</p>
<p>10.3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.4.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
Es wird darum gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.	Die EWE NETZ GmbH wird am Verfahren weiter beteiligt.
<p>10.5.</p> <p>Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine stets aktuelle Anlagenauskunft über das Verfahren der Planauskunft per Internet zur Verfügung steht, die Informationen zur genauen Art und Lage von zu berücksichtigenden Anlagen bereithält.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. Pkt. 4.1).
<b>11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Stellungnahme vom 24.11.2017)</b>	
Aus Sicht des LBEG, Außenstelle Meppen, - Bereich Bergbau - bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung
<p><b>12. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 11.12.2017)</b></p>	
<p>12.1. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12.2. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden in der Textlichen Festsetzung Ne 7 berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der vorgenannten klassifizierten Straße von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12.3. Nach Abschluss des Verfahrens möchte die NLStBV gemäß Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung übersandt bekommen.</p>	<p><b>Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg / Oldenburger Straße“ Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<b>Hinweise, Anregungen, Bedenken</b>	<b>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Berücksichtigung</b>
<b>13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 29.11.2017)</b>	
13.1. Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die vorliegende Planung keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.