

**STADT VAREL**  
**LANDKREIS FRIESLAND**

**Bebauungsplan Nr. 250**

**Mühlenteichstraße / Kronenweg**

**Ortsteil Obenstrohe**

**Vorschläge zur  
Abwägung der im Rahmen**

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**und der**

- **der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und**

**eingegangenen Stellungnahmen.**

**Stand: 22.02.2021**

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p><b>Entwässerungsverband Varel</b> <b>Stellungnahme vom 17.12.20</b></p> <p><b>1.</b> Zu oben bezeichneten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland</b> <b>Sachgebiet Verkehr</b> <b>Stellungnahme vom 17.12.2020</b></p> <p><b>1.</b> Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 22.12.2020</b></p> <p><b>1.</b> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p><b>2.</b> 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 2.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p><b>noch EWE Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 22.12.2020</b></p> <p><b>3.</b> Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>4.</b> 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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p><b>5.</b> 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/leitungplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungplaene-abrufen</a>.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 3.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 4.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p> <p><b>zu 5.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> <b>Geschäftsbereich Aurich</b> <b>Stellungnahme vom 07.01.2021</b></p> <p><b>1.</b> Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Südseite der Landesstraße 818 (L 818) grenzt.</p> <p><b>2.</b> Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 818 zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme vom 07.01.2021</b></p> <p><b>3.</b> Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stadtstraße „Kronenweg“ sowie über eine fußläufige Anbindung an die L 818. Ansonsten wird beabsichtigt, entlang der L 818 ein durchgehendes Zu- / Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung festzusetzen. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p> <p><b>4.</b> Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 818 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6 berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 818 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.</p> <p><b>5.</b> Im Bereich des Knotenpunktes L 818/ Kronenweg ist ein Sichtfeld mit den Abmessungen 10m / 70m dargestellt. Dieses Sichtfeld ist nicht mehr aktuell. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06 sind hier heute Sichtfelder mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p> <p><b>6.</b> Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 4 sind außerhalb des überbaubaren Bereichs Nebenlagen etc. in einem Bereich von 5 m zur L 818 nicht zulässig. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p> <p><b>7.</b> 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>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 3.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 4.</b> Der Anregung wird gefolgt.  In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p><b>zu 5.</b> Der Anregung wird gefolgt.  Das angesprochene Sichtfeld wird hinsichtlich seiner Dimensionierung gemäß den Vorgaben der RASSt 06 geändert.</p> <p><b>zu 6.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 7.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p><b>TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 13.01.2021</b></p> <p><b>1.</b> Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Landkreis Friesland</b> <b>Stellungnahme vom 22.01.2021</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal:</b></p> <p><b>Fachbereich Umwelt:</b></p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</b> <b>Brand- u. Denkmalschutz:</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</b> <b>Städtebaurecht:</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</b> <b>Regionalplanung:</b></p> <p><b>1.</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 27.01.2021</b></p> <p><b><u>zum B-Plan 250</u></b></p> <p><b>1.</b> Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung ggf. entsprechend berücksichtigt.</p>

<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 27.01.2021</b></p> <p><b><u>zum B-Plan 250</u></b></p> <p><b>1.</b> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung ggf. entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 27.01.2021</b></p> <p><b><u>zur 13. FNP-Berichtigung</u></b></p> <p><b>1.</b> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**OOWV****Stellungnahme vom 28.01.2021**

Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:

1. Versorgungssicherheit
2. Entsorgungssicherheit

**1. Versorgungssicherheit****1.**

Im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung bzw. Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

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.

**2.**

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.

**3.**

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

**4.**

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.

**Abwägung der Stadt Varel****zu 1.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Da die Versorgungsleitung des OOWV außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im öffentlichen Straßenraum des Kronenweges verläuft, sieht die Stadt Varel die Wasserleitung als ausreichend geschützt an. Auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann daher verzichtet werden.

**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 3.**

Der Bitte wird gefolgt.

**zu 4.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**noch OOWV****Stellungnahme vom 28.01.2021****5.**

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

**6.**

Im Bereich des Plangebietes liegt der Mindestversorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze aktuell bei 2,2 bar. Dieser Mindestdruck reicht aus, um ein Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Um einen ausreichenden Wasserdruck an allen Entnahmestellen in der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) zu erreichen, ist eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren.

**7.**

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 cbm/h bzw. 48 cbm/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.

**8.**

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

**Abwägung der Stadt Varell****zu 5.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 6.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 7.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 8.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



<p><b>noch OOWV Stellungnahme vom 28.01.2021</b></p> <p><b>2. Entsorgungssicherheit</b></p> <p><b>Schmutzwasser</b></p> <p><b>9.</b> Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung im Kronenweg angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet, die Kapazität ist ausreichend.</p> <p>Die vorhandenen Pumpstationen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage können das Abwasservolumen fördern.</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 (AE8) 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. 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 9.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
---	--

**noch OOWV**  
**Stellungnahme vom 28.01.2021**

## **2. Entsorgungssicherheit**

### **Schmutzwasser**

#### **10.**

Kantine / zentrale Essensausgabe / Bistro:  
 Sofern eine Kantine bzw. eine zentrale Essensausgabe bzw. ein Gastronomiebereich (Bistro / Café mit Ausgabe von warmen Speisen) vorgesehen sind, ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.

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 mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

### **Niederschlagswasser**

#### **11.**

Das Regenwasser muss an den Schacht 23352 in der Mühlenteichstraße angeschlossen werden.

Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW - Bestandsnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 2,0 l/s\*ha nicht zu überschreiten.

Im Zuge der Aufstellung des Entwässerungsantrages sind entsprechende Retentionsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.

## **Abwägung der Stadt Varel**

#### **zu 10.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

#### **zu 11.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**noch OOWV  
Stellungnahme vom 28.01.2021**

**Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B - Plan**

**12.**  
Gestaltung der Flachdächer als Gründächer

In der Festsetzung des B - Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden, dass in neu geplanten Gebäudebereichen Flachdächer mit Gründächern festgesetzt werden, wo dies technisch möglich ist um durch die entstehende massive Versiegelung im Dachbereich einen Teil der Abflussretention zu erwirken.

Von daher wird um Aufnahme folgender Festsetzung in der Begründung gebeten:

**Dachbegrünung**  
Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Die extensiven Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen auf die Veränderung des Klimas werden dadurch minimiert.

In dem Baugebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von flächendeckenden Dachbegrünung, können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen oder der Gewinnung regenerativer Energien dienen (z.B. Dachflächen für Belichtungszwecke und Solaranlagen).

**13.**  
Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise

In der Festsetzung des B - Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden, dass die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 12.**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass im § 2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 250 bereits geregelt wird, dass nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 50 Grad zulässig sind.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 15 Grad sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

Somit besteht bereits eine Regelung im Sinne der nebenstehenden Anregung.

**zu 13.**  
Der Anregung wird gefolgt.

Die Stadt Varel wird darauf hinwirken, dass insbesondere im Bereich des Neubauvorhabens an der Nordseite des Plangebietes wasserdurchlässige Befestigungen zum Einsatz kommen.

<p><b>noch OOWV</b> <b>Stellungnahme vom 28.01.2021</b></p> <p><b>14.</b> Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>Sollten jedoch 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><b>15.</b> 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><b>16.</b> Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><b>17.</b> 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. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p><b>18.</b> Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 14.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 15.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 16.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 17.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 18.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p>
--	---

**Telekom Deutschland GmbH  
Stellungnahme vom 03.02.2021**

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.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

**1.**  
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

**2.**  
Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

**3.**  
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.

**4.**  
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

**Abwägung der Stadt Vareil**

**zu 1.**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 2.**  
Der Anregung wird gefolgt.  
Der nebenstehende Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

**zu 3.**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**zu 4.**  
Der Bitte wird gefolgt.

<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie</b> <b>Stellungnahme vom 05.02.21</b></p> <p><b>1.</b> Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. 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>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> <b>Stellungnahme vom 21.01.2021</b></p> <p>Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 250 sowie 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel „Mühlenteichstraße/Kronenweg“</p> <p><b>1.</b> Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG die folgenden Hinweise:</p> <p>Für Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, verwendet das LBEG einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um diesen Bearbeitungsablauf effizient zu gestalten und Verfahren fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1. Zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange (TöB) ist ausschließlich die E-Mail-Adresse <a href="mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de">toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de</a> zu nutzen.</p> <p>2. Bitte verwenden Sie an erster Stelle im Betreff das Stichwort „TöB“, gefolgt von der genauen Bezeichnung Ihres Planungsverfahrens.</p> <p>3. Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind ausschließlich digital bereitzustellen. Das LBEG favorisiert und verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne das Format X-Plan GML.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Beteiligungen beachtet.</p>
---	--

**noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stellungnahme vom 21.01.2021**

4. Sollen die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf ihrer Webseite heruntergeladen werden, stellen Sie alle notwendigen Unterlagen in einer ZIP-Datei mit georeferenzierten Planungsflächen möglichst als X-Plan oder hilfsweise in einem anderen gängigen Geodatenformat bereit. Wir benötigen möglichst einfach strukturierte GIS-Dateien (Punkt, Linie, Fläche) ohne detaillierte Planzeichnung. Wenn es sich um eine flächenhafte Geometrie handelt, stellen Sie uns z.B. bitte möglichst nur den räumlichen Geltungsbereich (Umringspolygon) des Planvorhabens zur Verfügung. Achten Sie in ihrem Anschreiben unbedingt auf eine exakte und aktuelle Verlinkung.

5. Bei erneuter Vorlage oder Beteiligung sind Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig zu kennzeichnen, z. B. als Planungsänderungsliste.

6. Wir bitten Sie, von der Übermittlung weiterer Unterlagen ohne erforderliche Beteiligung des LBEG abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mittellungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LBEG (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

7. Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LBEG verwendet.

8. Weitere Informationen finden Sie unter Raumplanung und Bauvorhaben auf der Internetseite des LBEG.

**Abwägung der Stadt Varel**

**Privater Einwand 01**

Wir nehmen Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 250, Mühlenteichstraße / Kronenweg der Stadt Varel.

Als Eigentümer der Flurstücke 201/8 und 201/9 bzw. als Bewohner des Hauses Kronenweg 11 sind wir durch diesen Bebauungsplan direkt betroffen, und widersprechen fristgerecht mit folgender Begründung:

Festlegung der Baugrenze / des überbaubaren Bereichs

Aus unserer Sicht ist das Heranziehen unterschiedlicher Maßstäbe für die Grenzen des überbaubaren Bereichs und der Grundflächenzahl nicht akzeptabel.

Auf den Flurstücken 213/4 und 214/4 ergibt sich für die Grundflächenzahl ein Wert von ~0,66, auf unserem Grundstück (Flurstücke 201/8 und 201/9) nur ein Wert von ~0,55. Dies ist sowohl hinsichtlich der Durchführung zukünftiger Projekte als auch aus finanzieller Sicht eine unseres Erachtens ungerechtfertigte Benachteiligung gegenüber erstgenannten Flurstücken.

Daneben sind die Grenzen des überbaubaren Bereichs bei den Flurstücken 213/4 und 214/4 annähernd bis zum zulässigen Bereich ausgehend, bei unserem Grundstück sind diese Grenzen deutlich eingeschränkt. Hier müssen wir insbesondere den Abstand von 10 m vom Kronenweg bemängeln, der bei den Flurstücken 213/4, 214/4, 215 und 201/10 noch mit 5 m festgesetzt wurde.

Grenze für Bebauung durch Garagen, Carports etc.

Auf unserem Vorgrundstück wächst mit einem Abstand von ~11 m zum Kronenweg eine sehr alte Linde mit einem Stammumfang von ~3 m. Straßenseitig wird unser Grundstück durch einen begrünten Wall mit einer Breite von ~3 m begrenzt. Mittig auf dem Wall wachsen viele alte Linden, Buchen und auch ein Ahorn.

Auf Bild Abbildung 1 ist die Situation auf unserem Grundstück zu sehen. Ca. mittig auf dem ungenutzten rechtsseitigen Vorgrundstück steht die Linde. Die einzig geeignete Position für ein Doppelcarport ist zwischen Linde und Straße.

**Abwägung der Stadt Varel**

Den Anregungen wird gefolgt.

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Baugrundstücke im Plangebiet wird der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:

1.  
Im südöstlichen Plangebiet wird die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches neu gefasst. Die Baugrenze verläuft nicht länger in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kronenweges, sondern nur noch in einem Abstand von 5 m.
2.  
Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird dahingehend geändert, dass Garagen und Nebenanlagen nicht länger einen Mindestabstand von 5,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, sondern nur noch einen Mindestabstand von 3,0 m.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurden bereits mit den Einwendern abgestimmt. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist die Errichtung eines Carports an der gewünschten Stelle nunmehr möglich.



### Privater Einwand 01

Der Abstand zwischen Linde und Wall ist ca. 8m, der Wall hat eine Breite von ca. 3m. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von 5m zur Straße für Bauten wie Carports, wäre für unser geplantes Vorhaben nur genügend Raum vorhanden, wenn wir die Linde fällen würden.

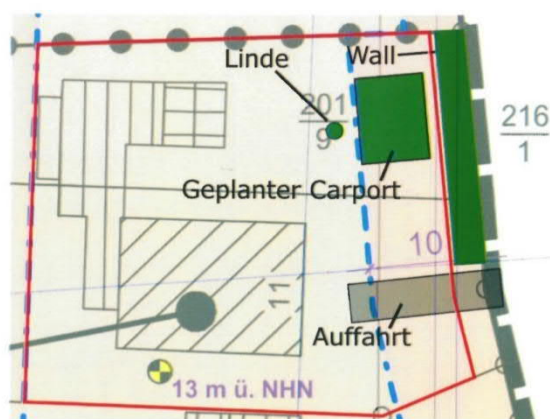


Abbildung 1 Situation auf unserem Grundstück, erweiterter überbaubarer Bereich

Bei neueren Bauten im Kronenweg sind die Abstände z.T. deutlich geringer als die nun geplanten 5 m.

Aus vorgenannten Gründen erwarten wir eine Vergrößerung des geplanten überbaubaren Bereichs auf einen Abstand von 3m zum Kronenweg. Dies entspricht den allgemein gültigen Vorgaben der NBauO, die diesen Wert auch für eine Grenzbebauung (Carport) vorsieht.

Mit dieser Erweiterung des überbaubaren Bereichs würde auch die Grundflächenzahl für unsere Flurstücke 201/8 und 201/9 dem Wert der Flurstücke 213/4 und 214/4 entsprechen, und damit dem Gleichheitssatz genügen.

Wir sehen unseren umfangreichen und alten Baumbestand auf unserem Grundstück als schützenswert an, auch wenn keiner dieser Bäume den Weg in die Baumsatzung der Stadt Varel gefunden hat. Ohne diesen Bewuchs würde der Kronenweg seinen bisherigen Charme als grüne Oase inmitten des Ortes verlieren. Uns liegt daher sehr daran, den Zustand beizubehalten und sehen in unserem geplanten Vorhaben keine Benachteiligung des Straßenbildes, insbesondere da die geplante Bebauung hinter einem dicht bewachsenen Wall liegt.

### Abwägung der Stadt Varel