

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für einen Bereich an der Neuwangerooger Straße
im Ortsteil Hohenberge der Stadt Varel

Vorschläge
zur Abwägung der im Rahmen

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

und

- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 01.10.2021

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p>Bettina Körk Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel Stellungnahme vom 28.07.2021</p> <p>1. Meinerseits bestehen keinerlei Fragen bzw. Einwände gegen obige Ergänzungssatzung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Avacon Netz GmbH Stellungnahme vom 28.07.2021</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>2. Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 30.07.2021</p> <p>1. Gegen die geplante Einbeziehungssatzung bestehen von hieraus keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) Stellungnahme vom 02.08.2021</p> <p>1. Das Plangebiet grenzt an die Ostseite der Kreisstraße 113 (K 113), deren Belange die NLStBV - GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der gemäß § 4 (2) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt im Zuge der K 113. Somit bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken seitens der NLStBV-GB Aurich. Es sind jedoch die folgenden Belange der K 113 zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**noch Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
Stellungnahme vom 02.08.2021**

2.

An der Ostseite der K 113 soll ein neuer Radweg angelegt werden. Hierfür liegt der Planfeststellungsbeschluss vor und die Arbeiten sollen zeitnah beginnen. Im Zuge der Bauabwicklung wird der Straßenseitengraben und somit auch die Flurstücksgrenze in östliche Richtung verlegt. Die Standsicherheit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des (neuen) Straßenseitengrabens darf durch die o. a. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Somit ist ein Mindestabstand von 10,0 m zwischen dem Fahrbahnrand der K 113 und Gebäuden (insbesondere Nebenanlagen) einzuhalten. Ich bitte deshalb den § 5 der Satzung anzupassen bzw. zu konkretisieren.

3.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass die im planfestgestellten Entwurf dargestellten Zufahrten zur K 113 zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen sind.

4.

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 113 auf das Plangebiet ein. Der Straßenbaulastträger der K 113 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Mit Bezug auf Punkt 9.7 der Satzung ist bereits eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich des Lärmschutzes aufgenommen worden.

5.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Abwägung der Stadt Varell

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung die planfestgestellte Radwegplanung bereits berücksichtigt wurde. Die westliche Grenze ist deckungsgleich mit der zukünftigen östlichen Grenze des Straßenkörpers.

Die festgesetzte Baugrenze im Satzungsgebiet hält einen Abstand von 11,5 m zum Fahrbahnrand der K 113 ein.

Im § 5 der Textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur neuen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (K 113) einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten müssen.

Aufgrund der Anregung des NLStBV wird hier der Bezugspunkt neu festgelegt und damit die Regelung konkretisiert. Satz 3 des § 5 der Textlichen Festsetzungen erhält nunmehr folgende Fassung:

„Zum Fahrbahnrand der K 113 müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 10,0 m einhalten.“

zu 3.

Da die Regelung hinsichtlich der Zufahrten zum Plangebiet Gegenstand des planfestgestellten Entwurfs ist, muss diese Vorgabe bei einer Bebauung im Satzungsgebiet eingehalten werden.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.

Der Bitte wird gefolgt.

<p>Entwässerungsverband Varel Eingang der Stellungnahme am 10.08.2021</p> <p>Zur vorbezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>1. Nördlich des Plangebietes grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 28 „Neuwangerooger Graben“ an das Plangebiet, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der bislang in einer Breite von 5 m vorgesehene Räumstreifen wird auf 10 m verbreitert. Dadurch verschiebt sich die nördliche Abgrenzung des überbaubaren Bereichs um 5 m nach Süden.</p> <p>Die zeichnerischen Festsetzungen sowie der § 7 der Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert bzw. konkretisiert.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Stellungnahme vom 11.08.21</p> <p>1. 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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg - Nord Stellungnahme vom 13.08.2021</p> <p>1. Der Satzungsbereich an der Neuwangerooger Str. in der Stadt Varel umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und ist im Eigentum des benachbarten Landwirts Wigbers, Neuwangerooger Str. 48. Der direkt südlich benachbarte Hofstandort der Familie Wigbers (Adolf Wigbers) ist hinsichtlich der aktiven Rinderhaltung aufgegeben und zuletzt für bestimmte Stallbereiche die Umnutzung zu Wohnzwecken beantragt worden. Eine derzeitige geringfügige Hobbypferdehaltung (zwei Pferde), die sich nach Aussage von Herrn Wigbers hinsichtlich der Anzahl nicht vergrößern wird, hat keine immissionsschutzfachliche Auswirkung auf den überbaubaren Bereich.</p> <p>2. Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen seitens unserer Dienststelle keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 für den genannten Bereich.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 17.08.2021</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt: Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>1. Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet. Durch die geplante Bebauung werden die bisher vorhandenen Biotopstrukturen in Teilbereichen des Plangebietes beseitigt bzw. grundlegend verändert. Für die übrigen Teilflächen ergeben sich indirekte Einflüsse durch die veränderte Nutzungsart und -intensität.</p> <p>Als Ausgleich sind auf der Fläche 20 Obstbäume heimischer robuster Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Baum pro 70 qm Wiesenfläche). Die Wiese ist extensiv zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern spätestens nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die nebenstehenden Ausführungen sind bereits Regelungsinhalt im § 8 der Textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.</p> <p>Die beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird bei der Umsetzung der Planung durchgeführt.</p>

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 17.08.2021**

**Fachbereich Umwelt:
Untere Wasserbehörde**

2.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Festsetzung als Baugebiet schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenversiegelung die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führt, welches entsprechend abzuleiten ist. Hierzu ist ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.

3.

Zum Gewässer II. Ordnung „Neuwangerooger Graben“ ist ein 10 m breiter Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel vorzuhalten.

4.

Aus Sicht der **unteren Abfallbehörde**, der **unteren Immissionsschutzbehörde** und der **unteren Bodenschutzbehörde** bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Straßenverkehr:

5.

Gegen die Ergänzungssatzung Neuwangerooger Straße bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 113 keine grundsätzlichen Bedenken.

6.

Allerdings verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Aurich - und betone, dass unbedingt die Festsetzung des Planfeststellungsbeschlusses für den Bau eines Radweges an der K 113 zu beachten sind. In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass die dort dargestellten Zufahrten zur K 113 zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen sind.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Wie bereits in Kapitel 6.5 der Begründung zur Einbeziehungssatzung dargelegt, soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken verwertet oder versickert werden. Ggf. ist auch eine Einleitung in die benachbarten Gräben möglich. Der Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

zu 3.

Der Anregung wird gefolgt.

Der bislang in einer Breite von 5 m vorgesehene Räumstreifen wird auf 10 m verbreitert.

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie der § 7 der Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert bzw. konkretisiert.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Den von der NLStBV - GB Aurich vorgebrachten Anregungen wird gefolgt (siehe hierzu die Abwägung auf Seite 3).

Die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses werden bei der Umsetzung der Satzung berücksichtigt.

<p>noch Landkreis Friesland Stellungnahme vom 17.08.2021</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>7. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 24.08.2021</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 27.08.2021</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>1. Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Objektname: Büppel - Varel Langendamm Betreiber: EWE Netz GmbH Leitungstyp: Gashochdruckleitung Leitungsstatus: betriebsbereit / im Betrieb</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die angesprochene Gasleitung verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Seitenraum westlich der Fahrbahn der Kreisstraße 113. Da zum Plangebiet ein Abstand von rund 14 m eingehalten wird, ist eine direkte Betroffenheit nicht gegeben.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt, hat zur Betroffenheit der Gashochdruckleitungen jedoch keine Anregungen vorgebracht.</p>

<p>noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 27.08.2021</p> <p>Sonstige Hinweise</p> <p>2. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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>3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>4. 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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 30.08.2021</p> <p>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 beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**noch Telekom Deutschland GmbH
Stellungnahme vom 30.08.2021****2.**

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

Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o. a. Vorhaben.

3.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherren-hotline Tel.: 0800-3301-903 beraten lassen.

4.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 4.

Der Bitte wird gefolgt.