

# STADT VAREL Landkreis Friesland

---

## Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“

öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

und

öffentliche Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

18.09.2023



Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen eingegangen.

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 236  
30179 Hannover
2. Stadt Varel  
Gleichstellungsbeauftragte  
Windallee 4  
26316 Varel
3. Avacon Netz GmbH  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter
4. Wasser- und Bodenverbände  
Anton-Günther-Str. 22  
26441 Jever

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Landkreis Friesland  
Postfach 1244  
26436 Jever
2. Oldenburger Industrie- u. Handelskammer  
Moslestr. 6  
26122 Oldenburg
3. OOWV  
Georgstr. 4  
26919 Brake
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
5. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück
6. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Str. 302  
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Friesland</b></p>	
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b>  <u>Untere Abfallbehörde:</u>                      Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht der Abfallbehörde, keine Bedenken vor.</p> <p><b>Zu Punkt 4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes</b></p> <p>Zwischenzeitlich haben sich Änderungen im Boden- und Abfallrecht ergeben.                      Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gilt ab dem 01.08.2023 die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung.</p> <p><u>untere Wasserbehörde:</u>                      Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken.                      Für die Fortschreibung der Bau-Planung und vor einer Umsetzung ist weiterhin zu beachten:                      für die geplanten neuen Entwässerungseinrichtungen ist ein gesondertes wasserrechtliches Antragsverfahren erforderlich. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene Verrohrung und Verlegung des vorhandenen Gewässerabschnittes. Der Antrag ist prüffähig und rechtzeitig vor Ausführungsbeginn vorzulegen.</p> <p>Mit dieser geplanten Gewässerausbaumaßnahme ist möglichst eine Aufhebung des rechtlichen Charakters als Gewässer zu verknüpfen, da eine Gewässereigenschaft nachfolgend nicht mehr vorliegt.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die nebenbestehen Anregungen der unteren Wasserbehörde werden auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Entwässerungskonzept ist im Zuge der aktuellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. bei der öffentlichen Auslegung offenbar nur in einer reduzierten Fassung zur Verfügung gestellt worden, das Dokument hat einen Umfang von 7 Seiten, Planunterlagen sowie Entwurfsdarstellungen sind nicht enthalten. Das Gesamtdokument liegt der unteren Wasserbehörde auch abgesehen vom Bauleitplan-Verfahren noch nicht vollständig vor. In der Folge können nun keine konkreten Angaben und zudem keine Daten oder Nachweisberechnungen zu den geplanten Nenngrößen der neuen Verrohrungen bzw. Haltungen der Regenwasserkanalisation zur Sichtung genutzt werden.</p> <p>Somit kann eine detaillierte Prüfung erst erfolgen, sobald die betreffenden Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, dies kann im vorgesehenen, gesonderten wasserrechtlichen Antragsverfahren erfolgen und kann im Zuge dieser Stellungnahme entfallen.</p> <p>Die neuen Rohrleitungen und Haltungen der Regenwasserkanalisation sind für die relevanten Abflussmengen aus dem maßgeblichen Einzugsgebiet hinreichend leistungsfähig zu planen und auszuführen.</p> <p>Zu beachten ist weiterhin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Unterhaltungslast der Verrohrung(en) ( - über das Grundstück bzw. den Geltungsbereich insgesamt - ) ist einem öffentlich-rechtlichen Unterhaltungsträger aufzuerlegen (z.B. OOWV).</li> <li>2. Die Entwurfsunterlagen des gesonderten wasserrechtlichen Antrags (s. o.9 sollen für geplanten Regenwasserkanälen – insbesondere beim Ersatz für den Wolfstapper Graben – die relevanten Kenndaten (Sohlh., Durchmesser) enthalten, sowie die Bemessungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit.</li> <li>3. Die Regenrückhaltung auf dem Projektgrundstück ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie sollte ausreichend groß dimensioniert sein.</li> <li>4. Es ist sicherzustellen, dass die über diesen Entwässerungsstrang anfallenden Wassermengen hydraulisch so bemessen</li> </ol>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sind, dass sie schadlos in die Nordender Leke eingeleitet werden können. Sofern die Einleitung zu Problemen in der Nordender Leke führen sollte, sind auf Kosten des Projektträgers und in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Varel die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für einen abgestimmten, neuen Verlauf der Kanalhaltungen innerhalb des Geltungsbereiches wird begrüßt. Hier ist das Ziel zu verfolgen, dass der Zugang für eine spätere bauliche Ertüchtigung von Haltungen ermöglicht wird. Im Zuge einer Fortschreibung der übergreifenden General-Entwässerungsplanung für das Stadtgebiet könnte langfristig ein verändertes Einzugsgebiet maßgebend werden.</p> <p>Dass eine Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen wird, welches hier von den zusätzlichen versiegelten Flächen abfließt, wird ausdrücklich begrüßt. Dies entspricht der grundsätzliche Anforderung, gesammeltes Niederschlagswasser gedrosselt in Oberflächengewässer einzuleiten.</p> <p>Nachdrücklich begrüßt wird, dass für diese Flächen zudem eine Sedimentationsanlage zum Stoffrückhalt nach Maßgabe der aktuellen Regelwerke vorgesehen wird.</p> <p><u>untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die im Punkt 5 angegebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen. Zudem sind noch folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Kompensationsdefizit von <b>2.700 Flächenwerteinheiten</b> ist durch externe Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ der Stadt Varel auszugleichen,</li> </ul>	<p>Den nebenbestehen Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>• der geänderte Kontostand der Werteinheiten für den verwendeten Flächenpool ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen,                      • gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Die Zuständigkeit für die Kontrolle der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sowie für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist im weiteren Verfahrensschritt zusammen mit den konkreten Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen.</p> <p><u>untere Bodenschutzbehörde</u>  <u>untere Immissionsschutzbehörde</u>                      Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, bei Änderung der folgenden Punkte:</p> <p>1. Zu Begründung, 4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes, Abs. 5: Für die Verwendung mineralischer Abfälle gilt ab dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung. Die LAGA M20 ist entsprechend nicht mehr anzuwenden.</p> <p>2. Zu Begründung, 5.7 Emissionskontingente, S. 15:                      Die Gemeinde Lastrup ist von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Die genannten Vorschriften sollten stattdessen bei der Stadt Varel einsehbar sein.</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></b>                      Gemäß Kap. 2.3, Abs. 02, Satz 1 RROP 2020 des Landkreises Friesland sind bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen. Eine Abfrage nach Bedenken und dem Wunsch nach einem Moderationsverfahren ist bei den benachbarten Kommunen parallel zur Beteiligung nach §13a BauGB in Absprache mit der unteren Landesplanungsbehörde erfolgt. Dem Abstimmungsgebot wurde für</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>das Planvorhaben nachgekommen. Zukünftig wird empfohlen, die Abfrage zum Moderationsverfahren vor dem eigentlichen BLP-Verfahren zu starten, sodass im Gegensatz zum eigentlichen Verfahren grobe Mängel und Bedenken effizient vorab geklärt werden können.</p> <p>„Neue“ Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LROP-Begründung und Kap. 2.10 der Arbeitshilfe Einzelhandel des ML nicht nur Neuerichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Beurteilung ist dann das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Änderung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist jede Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, ohne dass diese Vorschrift zwischen neuen Einzelhandelsprojekten und bestehenden Einzelhandelsprojekten unterscheidet. Ob sich an dem Standort bereits tatsächlich ein Einzelhandelsbetrieb befindet, der beispielsweise umgeplant oder ersetzt werden soll, ist unerheblich.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse aus 2023 wird zwar auf die Agglomerationsregel Bezug genommen, dass es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß LROP 2017-VO handelt, jedoch fehlt eine Auflistung bzw. Ausführung an dieser Stelle, welche Betriebe in Kombination mit dessen zu sehen sind. Für den BPlan Nr. 260 wären dementsprechend des Bestandbetriebs Hagebaumarkt die Fachmärkte JYSK, Raiffeisen, Lidl und Euronics zu betrachten und als gesamtheitlicher Standort in die Auswirkungsanalyse S+H 2023 (Kap. 6.3, S. 43 – noch nicht benannt) sowie in die Prüfregel Nr. 4 (S. 50 – hier benannt) einzustellen und anzuwenden.</p> <p>Liegt, wie in diesem Falle, eine Atypik bzgl. der Agglomerationsregel vor, d.h. dass es grundsätzlich als Agglomeration gemäß LROP zu verstehen ist, in diesem Falle der Planbereich durch drei BPläne und keiner zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterung oder -genehmigung ausgegangen wird, wäre dieser Sachverhalt vom Träger</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Ausführung zur Agglomeration und erfolgten Abstimmung mit dem Landkreis ist bereits in der Begründung enthalten. Es wird der Begriff Atypik ergänzt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>der Regionalplanung anzuerkennen. Eine entsprechende Anpassung der Begründung muss jedoch erfolgen.</p> <p><b>Klimaschutz &amp; -anpassung</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><b>Zur Begründung Bebauungsplan Nr. 260“, Seite 16:</b> Es wird davon ausgegangen, dass im folgenden Text § 32a (3) NBauO gemeint ist. „Darüber hinaus sollen aus städtebaulichen Gründen die Stellplatzflächen trotz der Vorgabe zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über neuen Einstellplätzen gem. § 35a (3) NBauO durch Sträucher aufgelockert werden und damit auch zur Begrünung des Plangebietes beitragen.“</p> <p><b>Solaranlagen:</b> Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind nach § 32a (1) 1. NBauO mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine verpflichtende Vorgabe zur Dachbegrünung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Hintergrund ist, dass der neue Drive-In-Baumarkt und das Baustoffzentrum als größtenteils freitragende Hallen gebaut werden. Die zusätzliche Unterbringung von Dachbegrünung mit Regenwasserrückhaltefunktion würde für die Statik mit erheblich höheren Material- und Kosteneinsatz einhergehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der bestehende Baumarkt wurde nach altem Planungsrecht gebaut und wird baulich lediglich um einen Drive-In-Baumarkt ergänzt. Eine Beheizung dieser Halle ist nicht</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Es wird zudem empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB zu überprüfen.</p> <p>Mittels § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB lassen sich Gebiete festlegen, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt eingesetzt werden dürfen, was örtliche schädliche Umweltauswirkungen mildert. So können Bebauungspläne den Einsatz bestimmter Heizstoffe verbieten und so die CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie die lokale Luftqualität verbessern.</p> <p>Der Paragraph § 9 Abs. 1 Nr. 23b ermöglicht die Festsetzung, dass „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insb. Solarenergie getroffen werden“. Die Bauleitplanung kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Ausgestaltung von Gebäuden so vorgeben, dass diese potenziell zur Nutzung von erneuerbaren Energien geeignet sein müssen. Vorgaben z.B. zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung.</p> <p><b>Ladeinfrastruktur:</b></p> <p>Unabhängig der Gesetzeslage ist der Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur wichtig und aus Sicht des Klimaschutzes wird empfohlen diese bei Neubauten zu berücksichtigen. In Verbindung mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche bei mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge gem. § 32a (3) NBauO ergeben sich evtl. weitere betriebswirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, welche es im Bebauungsplan zu berücksichtigen gilt.</p> <p>Es wird aus fachlicher Sicht zudem auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG verwiesen, welches hier Anwendung finden kann. Nach § 1 (2) GEIG ist dieses „nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden.“</p>	<p>vorgesehen. Das Baustoffzentrum besteht zum Großteil ebenfalls aus einer nicht beheizten Halle. Es ist daher nicht von hohen Bedarfen zur Wärmeerzeugung für die Neuplanung auszugehen. Der Strombedarf wird in der Regel über die auf Dächern und Stellplätzen zu errichtenden Solaranlagen gedeckt werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht nicht vor dem Unternehmen eigene, über die fachgesetzlichen Vorschriften hinausgehende Vorschriften zur Ladeinfrastruktur zu machen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Nach § 7 Nr. 1. und 2. GEIG hat, „wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und</li> <li>2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.“</li> </ol> <p>Wird eine größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn an das Gebäude angrenzenden Stellplätzen durchgeführt, hat der Eigentümer gem. § 9 (2) GEIG dafür zu sorgen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und</li> <li>2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.</li> </ol> <p>Die Verpflichtung gem. § 10 (1) GEIG nach dem 01. Januar 2025 einen Ladepunkt, „für jedes Nichtwohngebäude, das (...) über mehr als 20 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt“, zu errichten, könnte in Verbindung mit § 12 (1) GEIG ein Interesse der weiteren, am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Unternehmen zur gemeinsamen Errichtung von Ladeinfrastruktur oder Ladepunkten wecken. Demnach können nach (1) Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, [können] Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um die jeweiligen Anforderungen nach den §§ 6 bis 10 zu erfüllen. Gegenstand von Vereinbarungen nach Satz 1 können insbesondere sein</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die gemeinsame Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur oder die gemeinsame Errichtung von Ladepunkten,</li> <li>2. die Benutzung von Grundstücken, deren Betreten und die Führung von Leitungen über Grundstücke.</li> </ol> <p>Ein kooperativer Ansatz der Unternehmen aus dem Sonderstandort Panzerstraße wäre wünschenswert.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b>  <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</u></b>  <b><u>– Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburger Industrie- u. Handelskammer</b>  <b>Moslestr. 6</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>die Stadt Varel möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baumarkts und die Ansiedlung eines neuen Baustoffhandels schaffen.</p> <p>Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung:</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir unter anderem darauf hingewiesen, dass bei der für das Planvorhaben vorliegenden Auswirkungsanalyse die Agglomerationsregel des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) nicht korrekt angewandt worden war. Im Rahmen eines Gesprächs zwischen der Stadt Varel dem Landkreis Friesland und der Oldenburgischen IHK wurde die Rechtslage diskutiert.</p> <p>Wir konnten der Einschätzung des Landkreises Friesland folgen, dass beim Planvorhaben die Agglomerationsregel des LROP aufgrund der folgenden Konstellation nicht greift:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird ein Planungsmissstand behoben.</li> <li>- Die zulässige Verkaufsfläche wird wesentlich reduziert, was im Sinne des Zentrumschutzes ist.</li> </ul>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Deshalb haben wir hinsichtlich der Agglomerationsregel keine Bedenken mehr. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei allen zukünftigen Vorhaben im Plangebiet die Agglomerationsregel des LROP wieder anzuwenden ist.</p>	
<p><b>OOWV</b> <b>Georgstr. 4</b> <b>26919 Brake</b></p>	
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 02.05.2022- AP-LW-AWN/R6/0S/22/DZ -sowie der Ergänzung zur Stellungnahme vom 05.05.2022 haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Begründung (Teil 1), Entwurf 31.05.2023 zu 4.6: Die uns übermittelten Informationen zum Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes sehen einen anderen Sachstand vor. Man möchte eine Auflösung von Gewässern anstreben und durch einen öffentlichen Regenwasserkanal ersetzen. Grundsätzlich ist der OOWV dieser Planung gegenüber aufgeschlossen, allerdings sind vor Umsetzung Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde, dem OOWV und weiteren möglichen Beteiligten erforderlich. Die dann entstehenden Einleitpunkte von Gewässern in Kanäle sind von den betroffenen Parteien festzulegen.</p> <p>Die Regenrückhaltung hat nicht über das Regenwasserkanalnetz zu erfolgen und ist im Zuge der Grundstücksentwässerung des jeweiligen Eigentümers vorzunehmen und gedrosselt abzugeben.</p> <p>Das sammelnde Kanalnetz wird das Regenwasser aufnehmen und im Mündungsbereich Gertrud-Barthel-Straße/Hans-Schütte-Straße über den vorhanden Einleitpunkt an die Nordender Leke abgeben.</p> <p>zu 5.4:</p>	<p>Die nebenbestehen Anregungen der unteren Wasserbehörde werden auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Es muss der Regenwasserkanal im Südwesten des SO 1 gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Sollte innerhalb der Ausführungsplanung eine Umverlegung der festgesetzten Kanäle ergeben, so hat der Vorhabenträger die erforderliche Baumaßnahme zu tragen.</p> <p>zu 5.6: Hier muss bei Beachtung der obigen Information nun von festgesetzten Leitungen gesprochen und nicht von einer Leitung in Einzahl. Folgender Eintragungstext ist zu nutzen: "Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) in Brake (Unterweser), bestehend in der Berechtigung, auf den belasteten Grundstücken Regenwasserkanäle mit den erforderlichen Anlagenteilen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und die Grundstücke zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren, solange die Regenwasserkanäle für Entsorgungszwecke benötigt werden. Die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an Dritte ist gestattet. Der Schutzstreifen befindet sich im Abstand von 2,5 m links und rechts der jeweiligen Leitungssachse. Sollten im Schutzstreifen Bauungen bzw. Bepflanzungen oder Geländeänderungen durchgeführt werden, sind diese mit dem OOWV abzustimmen.</p> <p>zu 6.0- Oberflächenentwässerung: Der Text ist zu ändern auf: "Das Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt zwischengespeichert und gedrosselt in das Kanalnetz des OOWV übergeben werden. Die Ausführung der Retention ist im Zuge der jeweiligen Ausführungsplanung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abzustimmen." Der Entwickler des Bebauungsplanes hat vor Beginn der weiteren Planungen einen "Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen und die Ablösung von Beiträgen" mit dem OOWV abzuschließen.</p>	<p>Die Leitung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Soweit die Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</b></p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBJS® 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. 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 des LEBG werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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.</p>	<p>Die nebenbestehen Anregungen werden auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Cloppenburger Str. 302</b>  <b>26133 Oldenburg</b></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</p>	<p>Die nebenbestehen Anregungen werden auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 4m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen {z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet 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>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>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<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/leitungs-plaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungs-plaene-abrufen</a></p>	