

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

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

und

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

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 28.06.2024

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 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.

EWE Netz GmbH**Stellungnahme vom 22.05.2024****1.**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet 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.

2.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 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. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.

3.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

4.

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.

5.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung der Stadt Vareł**zu 1.**

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

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.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 22.05.2024</p> <p>6. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>7. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 6. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Avacon AG Stellungnahme vom 23.05.2024</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: 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>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 23.05.2024</p> <p>1. Mit der von Ihnen geplanten Baumaßnahme werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>TenneT Stellungnahme vom 24.05.2024</p> <p>1. In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum Stellungnahme vom 28.05.2024</p> <p>1. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Stellungnahme vom 04.06.2024</p> <p>1. Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 07.06.2024</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Wir erhalten unsere Stellungnahme von 04.10.2023 (Az. A5-57731/23/305) aufrecht.</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>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) Stellungnahme vom 17.06.2024</p> <p>1. Zur o.a. Bauleitplanung hatte ich bereits am 19.09.23 eine Stellungnahme abgegeben. Dazu liegt eine Abwägung der Stadt Varel vor.</p> <p>2. Ergänzend dazu wiesen Sie im Verfahren nach § 4 (2) BauGB auf die Einleitung des Oberflächenwassers in den RW-Kanal der K 105 hin.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen Kanal der NLStBV-GB Aurich (7.5.3, 2. Absatz) sondern um einen RW-Kanal des Landkreises Friesland. Die Belange der Kreisstraßen werden von meiner Dienststelle in Auftragsverwaltung wahrgenommen.</p> <p>3. Gem. 7.5 der Begründung sind die Baugrundstücke bereits an den RW-Kanal angeschlossen und es ergeben sich keine wesentlichen Mehrmengen an Oberflächenwasser. Da uns für die Einleitungen in den RW-Kanal im Planungsbereich jedoch keine Gestattungsverträge vorliegen, wären diese vor Baudurchführung zu schließen. Ich gehe davon aus, dass noch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt und meine Dienststelle beteiligt wird. Einzelheiten zu den Gestattungsverträgen bzw. zu den Antragsunterlagen bitte ich mit Frau Lütje (04941-951136) abzustimmen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen im Kapitel 7.5.3 der Planbegründung hinsichtlich der Trägerschaft des Regenwasserkanals in der K 105 werden entsprechend korrigiert.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 18.06.2024</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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>OOWV Brake Stellungnahme vom 24.06.2024</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. In unserer Stellungnahme vom 09. Oktober 2023 - AP-LW-AWN/R6/10/23/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 09.10.2023 vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Sie wurden darüber hinaus auch in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV vom 09.10.2023 und die dazu erfolgte Abwägung der Stadt Varel wird nachfolgend dokumentiert.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 09.10.2023</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungssicherheit - Entsorgungssicherheit <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch OOVV Brake Stellungnahme vom 09.10.2023</p> <p>2. Versorgungssicherheit</p> <p>2.1 Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages f. d. Stadt Varel durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p>2.2 Versorgungsdruck Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p>2.3 Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Stadt Varel obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOVV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOVV nicht.</p> <p>3. Entsorgungssicherheit</p> <p>3.1 Die entstehenden Grundstücke Im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden können.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
---	--

noch OOWV Brake**Stellungnahme vom 09.10.2023****noch 3.1**

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.

Die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung muss über grundbuchliche Eintragungen von Dienstbarkeiten oder durch Schaffung eines dem Hinterlieger zugehörigen Privatweges sichergestellt werden.

Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, sind der Standort und dessen Größe in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, ist zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen.

3.2**Klärkapazitäten**

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.

3.3**Niederschlagswasser**

Im Bereich der Westersteder Straße - K 105 - befindet sich ein Regenwasserkanal, welcher sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Besitz des OOWV befindet. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder in ein anliegendes Gewässer einzuleiten. Eine Einleitung in den Kanal kann durch den OOWV nicht genehmigt werden.

Abwägung der Stadt Varel**zu 3.1**

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

zu 3.2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**noch OOWV Brake
Stellungnahme vom 09.10.2023**

3.4

Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Blumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzeperioden abzumildern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.

Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mitgedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

4.

Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübber unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.4

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 4.

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

Landkreis Friesland**Stellungnahme vom 24.06.2024**

Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

Fachbereich Straßenverkehr:**1.**

Bezug auf Stellungnahme NLStBV/Mail vom 17.06. an die Stadt Varel. Verkehrsbehördliche Belange werden von der Stadt Varel in eigener Zuständigkeit wahrgenommen.

Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde:

2.

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:

2.1

Zu Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten bitte den unterstrichenen Satzteil einfügen: Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, **sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen** und ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

2.2

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Varel. Bitte fügen Sie dies als zusätzlichen Hinweis auf. Die besondere Lage ist beispielsweise bei einer möglichen Planung von Erdwärmesonden relevant.

Abwägung der Stadt Varel**zu 1.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.1

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 3 wird entsprechend der Vorgabe des Landkreises neu gefasst.

zu 2.2

Der Anregung wird gefolgt.

In die Planunterlagen wird nunmehr der Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Varel befindet (Hinweis Nr. 12).

<p>noch Landkreis Friesland Stellungnahme vom 24.06.2024</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz: Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbehörde: Fachbereich Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:</p> <p>3. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allgemeines:</p> <p>4. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p>
---	---