

**Stadt Varel**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Langendamm“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Beteiligungszeitraum: 14.11. bis 14.12.2022

<b><u>Stellungnahmen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</u></b>	
<p><b>Avacon Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 08.11.2022</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Diese Ansicht gibt den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Bei Abweichung schicken Sie uns den richtigen Bereich zu. Eine weitere Bearbeitung des Vorgangs ist erst nach Eingang der richtigen Informationen ihrerseits erst möglich. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>

<p>Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.</p>	
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich</b> Stellungnahme vom 10.11.2022</p> <p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o.a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Südseite der Bundesstraße 437 (B 437) grenzt.</p> <p>Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Änderung der Baugrenzen entlang der B 437 ist offensichtlich nicht vorgesehen. Mit Bezug auf die Hinweise Nr. 9 im Bebauungsplan sowie auf den Punkt 11 der Begründung soll innerhalb der Bauverbotszone der B437 (§ 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz – FStrG) die Möglichkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand gegeben werden. Diese Planung ist nicht Gegenstand des derzeitigen Bebauungsplanes und wurde bisher nicht mit meiner Dienststelle abgestimmt. Darüber hinaus wurde den ausgelegten Unterlagen kein Lärmschutzgutachten beigefügt. Ich bitte die konkrete Planung der Wand mit meiner Dienststelle abzustimmen, um hierfür eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.</p> <p>Innerhalb der Bauverbotszone der B 437 (gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG) ist die Errichtung von Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig. Diese Maßgabe ist unabhängig von einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Ich bitte den Hinweis Nr. 9 im Bebauungsplan sowie den Punkt 11 der Begründung entsprechend zu korrigieren.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Hinweis handelt es sich um eine Übernahme aus dem im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ (dort Hinweis Nr. 6). Der Hinweis wird aber entsprechend der Ausführungen korrigiert und die Zulässigkeit von Lärmschutzwänden wird, aufgrund ihrer aktuell nicht vorhandenen Notwendigkeit, aufgehoben.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 sollen Werbeanlagen in einem Abstand von 2,00 m entlang der Straßenbegrenzungslinie(n) zulässig sein. Mit Bezug auf § 9 (6) FStrG dürfen innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG der B 437 keine Werbeanlagen errichtet werden. Ich bitte die Festsetzung entsprechend der vorgenannten Maßgaben für die B 437 anzupassen.</p> <p>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>Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel</b> Stellungnahme vom 14.11.2022</p> <p>Gegen die vorgezeichnete Bauleitplanung bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Auflagen keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 2 „Nordender Leke“. Aufgrund dessen sind die Satzungsbestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel, vor allem im Hinblick auf die beidseitig des Gewässers freizuhaltenen 10,00 m breiten Räumuferstreifen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern Baugrundstücke direkt in die Nordender Leke einleiten, ist für das anfallende Oberflächenwasser eine entsprechende Regenrückhaltung zu berücksichtigen. Einzelheiten und entsprechende wasserwirtschaftliche Vorgaben sind im entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise befinden sich im Bebauungsplan. Der Räumuferstreifen wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 15.11.2022</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung beachtet.</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 stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. 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.

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.

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

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



sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an

Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden

Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Erdgas-Transportleitung Bockhorn - Varel Leke	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
HD_PN40	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen 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.

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Es liegt aktuell jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

<p>Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de">markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>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><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie</b> Stellungnahme vom 01.12.2022</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem bereits bebauten 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 bei Erdarbeiten auch beachtet werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</b> Stellungnahme vom 05.12.2022</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel. Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Telekom GmbH</b> Stellungnahme vom 07.12.2022</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>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p><b>Vodafone GmbH</b> Stellungnahme vom 07.12.2022, Nr.: S01216629</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p>

<p>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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Vodafone GmbH</b> Stellungnahme vom 07.12.2022, Nr.: S01216630</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</b> Stellungnahme vom 13.12.2022</p> <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p><b>Zur Steuerung von Vergnügungsstätten</b> Die Stadt Varel begründet den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Begründungen zum Bebauungsplan für uns grundsätzlich nachvollziehbar (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 3 f.). Ein solches einzelfallbezogenes Vorgehen birgt jedoch trotzdem die Gefahr, aufgrund unzureichender städtebaulicher Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir empfehlen deshalb, den Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Basis eines Vergnügungsstättenkonzepts (VSK) für die gesamte Stadt Varel zu begründen. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein „Einzelhandelskonzept“, als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei diesem Ausschluss von Vergnügungsstätten handelt es sich nicht um einen pauschalen Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet, sondern um den Ausschluss von Vergnügungsstätten in einem bestimmten, abgegrenzten Gebiet. Die Gründe hierfür werden in der Begründung dargelegt.</p> <p>Es sind keine weiteren Bebauungsplanänderungen mit dem Ziel Vergnügungsstätten aus einem Gebiet auszuschließen vorgesehen. Die Stadt Varel sieht den Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesem einen Bereich daher nicht als Negativplanung an. Die Notwendigkeit zu Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts wird zur Zeit nicht gesehen.</p>

transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen. In einem VSK können insbesondere auch Bereiche im Stadtgebiet definiert werden, die für die Ansiedlung von Vergnügungstätten geeignet sind. Die Stadt Varel würde mit einem VSK so zudem dem Vorwurf einer Negativplanung vorbeugen.  
 Die Stadt Varel sollte deshalb die Planung zunächst zurückstellen und ein VSK gutachterlich erarbeiten lassen. Auf dieser Basis kann dann der Ausschluss von Vergnügungstätten im Plangebiet begründet werden.

**Zur Steuerung der im Plangebiet zulässigen Sortimente**

Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2010 vom Büro Stadt + Handel erarbeiten und vom Rat der Stadt beschlossenen „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel“ (EEK). Dieses wurde im Jahr 2015 hinsichtlich der Sortimentsliste überarbeitet. Das EEK wird zurzeit unter der Beteiligung der Oldenburgischen IHK fortgeschrieben. Die Stadt Varel geht davon aus, dass dieser Prozess im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein wird. Wir begrüßen es, dass die Stadt Varel die Regelungen des EEK mit dem Bauleitplanverfahren weiter verbindlich umsetzen möchte. Zudem begrüßen wir es, dass in der nächsten Beteiligungsstufe die in den Planunterlagen bisher aufgeführte „Vareler Liste“ aus dem Jahr 2015 durch die dann aktuelle „Vareler Liste“ ausgetauscht werden soll.

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine privaten Stellungnahmen abgegeben worden.**