

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 257 „Am Waldesrand“

**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: 11.11.2024

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen (linke Spalte) und die Abwägung der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen (rechte Spalte) sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p>TenneT Stellungnahme vom 05.07.2024</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>Landkreis Friesland Untere Wasserbehörde Stellungnahme vom 05.07.2024</p> <p>1. Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 257 (Am Waldesrand).</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Jägerschaft Friesland / Wilhelmshaven Obmann für Naturschutz Karl-Heinrich Müller Stellungnahme vom 16.07.2024</p> <p>1. Schönen Dank für die Anfrage aber zu o.g. Baumaßnahme werden wir keine Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 18.07.2024</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

**noch EWE Netz GmbH
Stellungnahme vom 18.07.2024**

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

3.

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

4.

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. 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/neubaugebietserschliessung>

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

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

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 4.

Der Bitte wird gefolgt.

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 18.07.2024</p> <p>5. 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 Anlagenaus-kunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer er-folgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen in-formieren: https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 26.07.2024</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 Un-ternehmens. Eine Neuverlegung von Telekom-munikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmal-pflege - Stützpunkt Oldenburg Stellungnahme vom 29.07.2024</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Wir verzichten des-halb auf eine förmliche Stellungnahme.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 08.08.2024</p> <p>1. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 257 „Am Waldesrand“ um schon be-plante bzw. bebaute Bereiche handelt, werden durch das o. g. Verfahren landwirtschaftliche Be-lange daher nicht nachteilig berührt.</p> <p>Gegen die o. g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men.</p>

**Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie
Stellungnahme vom 23.07.2024**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

- 1.**
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.
- 2.**
Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).
- 3.**
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.
- 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.

Abwägung der Stadt Varel

- zu 1.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
- zu 2.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 3.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 4.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 30.07.2024</p> <p>1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen keine Gewässer, die durch den Entwässerungsverband Varel bewirtschaftet werden. Solange die Bau- und Ausgleichsmaßnahmen hierin stattfinden werden, spricht aus Sicht des Verbandes nichts gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>2. Bei einer Ableitung des gesammelten Regenwassers in Richtung von Gewässern II. oder III. Ordnung sind im Vorfeld die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen zu treffen. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland ist die zulässige Drosselabflussspende auf 1,5 l/s x ha zu begrenzen. Weiterhin ist ein 10jähriges Regenereignis zugrunde zu legen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Vorgaben zur Regenwasserableitung werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 08.08.2024</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>1. 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. 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 (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel. 0800 3301 903, beraten lassen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>Landkreis Friesland Fachbereich Umwelt - Untere Abfall-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 14.08.2024</p> <p>1. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweise:</p> <p>2. Gemäß Abbildung 2 ist eine Grünfläche im Bereich des Wendehammers geplant, diese sollte insbesondere durch den Baumbestand und spätere Einschränkungen entsprechend geplant werden oder entfallen.</p> <p>3. Punkt 7.7 Abfallwirtschaft letzter Satz: Parkende Autos im Bereich der Wendeanlage mit Grünfläche können dazu führen, dass das Entsorgungsfahrzeug nicht mehr wenden kann/darf. Daher wird ein eingeschränktes Halteverbot empfohlen.</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 und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Die Grünfläche soll erhalten bleiben, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Ihre Begrenzung wurde so gewählt, dass eine ausreichend dimensionierte Fahrspur für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge verbleibt.</p> <p>Bei der geplanten Anpflanzung von zwei Bäumen auf der Pflanzinsel wird darauf geachtet, dass es zu keinen Einschränkungen für die Fahrzeuge der Müllabfuhr kommt.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Wendeanlage der Straße <i>Am Waldesrand</i> auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert wird, so dass das Wenden vor allem von Müllfahrzeugen in einem Zuge möglich ist. Das Umstrukturierungskonzept sieht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken vor. Insofern ist davon auszugehen, dass die Wendeanlage zukünftig frei von parkenden Fahrzeugen sein wird. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Müllfahrzeuge weiterhin durch parkende Fahrzeuge behindert werden, behält sich die Stadt Varel vor, für den Bereich der Wendeanlage ein Parkverbot auszusprechen.</p>
---	--

**Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 22.08.2024**

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

**Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und
Waldbehörde:**

1.
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

2.
Damit die Wohnsiedlung den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich beeinträchtigt, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB) ist umzusetzen.

Die vorhandene Wallhecke ist in ihrem Bestand zu erhalten (TF 9.1) und mit einem Schutzstreifen zu sichern (TF 9.2). Die Flächen grenzen das Wohngebiet zum sich südlich anschließenden Wald ab. Entlang der Südwest- und Westseite hat eine Eingrünung des Geländes mittels einer 3 m breiten Strauchhecke zu erfolgen (TF 9.3). Da an den anderen Gebietsrändern nur wenig Platz zur Verfügung steht, ist an der Ostseite eine 1 m breite Hecke anzupflanzen (TF 9.4). Ergänzend hierzu sind auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum Bäume anzupflanzen (TF 9.5 und TF 9.6).

9.1 Wallhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche wird die dort vorhandene, gesetzlich geschützte Wallhecke mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Sie ist in allen ihren Bestandteilen (Walkkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Walkkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall zu ersetzen. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 22.08.2024**

9.2 Wallheckenschutzstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein Schutzstreifen entlang der vorhandenen Wallhecke als Vegetationsfläche zu erhalten. Der Schutzstreifen ist von Bodenaufgrabungen und Bodenabgrabungen, Bodenverdichtungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen, z. B. durch Pflasterungen, freizuhalten.

9.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

9.4 Anpflanzungsgebot für Hecken

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Hecken anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen und dürfen eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

9.5 Anpflanzungen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangener 500 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein Obstbaum (Wuchsform: Buschbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind Obstbäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
Stammumfang mindestens 8 - 10 cm.

Abwägung der Stadt Varel

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 22.08.2024**

9.6 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeschleife sind zwei Bäume und in den beiden anderen öffentlichen Grünflächen ist jeweils ein Baum anzupflanzen. Dabei können entweder hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

- bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:

3.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.

Hinweise:

Gemäß Abbildung 2 ist eine Grünfläche im Bereich des Wendehammers geplant, diese sollte insbesondere durch den Baumbestand und spätere Einschränkungen entsprechend geplant werden oder entfallen.

5.

Punkt 7.7 Abfallwirtschaft

letzter Satz: Parkende Autos im Bereich der Wendeanlage mit Grünfläche können dazu führen, dass das Entsorgungsfahrzeug nicht mehr wenden kann/darf. Daher wird ein eingeschränktes Halteverbot empfohlen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

siehe Abwägung Seite 7

zu 4.

siehe Abwägung Seite 7

zu 5.

siehe Abwägung Seite 7

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 22.08.2024**

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft,
Finanzen, Personal:**

Fachbereich Straßenverkehr:

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge-
bäudemanagement – Regionalplanung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge-
bäudemanagement – Klimaschutz und -an-
passung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge-
bäudemanagement – Bauplanung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge-
bäudemanagement – Bauordnung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Ge-
bäudemanagement – Denkmalschutz:**

**Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbe-
hörde:**

6.

Es bestehen keine Bedenken.

7.

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungs-
bereichs und der anschließenden Beschlussfas-
sung als XPlanGML (XPlanung-Austauschfor-
mat).

Abwägung der Stadt Varel

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-
men.

zu 7.

Der Bitte wird gefolgt.