

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 257 „Am Waldesrand“

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

und

- **der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 02.05.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 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>Avacon AG Stellungnahme vom 06.02.2024</p> <p>1. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 06.02.2024</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>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 06.02.2024</p> <p>3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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, 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/neubaugebietserschliessung</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 Anlagenauskunft. 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 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Jägerschaft Friesland / Wilhelmshaven Obmann für Naturschutz Karl-Heinrich Müller Stellungnahme vom 06.02.2024</p> <p>1. Wir haben heute die betreffenden Unterlagen eingesehen. Wir sehen keine Veranlassung eine Stellungnahme dazu abzugeben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 06.02.2024</p> <p>1. Bezüglich der vorbezeichneten Bauleitplanung bestehen von hier keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bezirksarchäologin Weser-Ems Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg Stellungnahme vom 08.02.2024</p> <p>1. Vonseiten der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits vorgesehen. Wir verzichten deshalb auf eine förmliche Stellungnahme.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>TenneT Stellungnahme vom 09.02.2024</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>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 13.02.2024</p> <p>1. Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Varel liegen keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet vor.</p> <p>Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt Varel auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.</p>

**noch Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Stellungnahme vom 13.02.2024**

noch 1.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Seite 2:

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Varel, B-Plan Nr. 257 (Am Waldesrand)

Antragsteller: Stadt Varel FB Planung und Bau

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Abwägung der Stadt Varel

<p>Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie Stellungnahme vom 27.02.2024</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>2. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>3. 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 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 29.02.2024</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</p> <p>1. Hinweis: Das Landes-Raumordnungsprogramm befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Im August 2023 wurden die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgegeben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Ein entsprechender Hinweis wird nunmehr in die Begründung aufgenommen.</p>

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 29.02.2024**

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung:

2.
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die textlichen Festsetzungen 7 bis 10 sind lobenswert hervorzuheben.

3.
Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

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. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO₂-Speicher, Starkregenspuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen).

4.
Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

Begründung zum B Plan:
Insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

B Plan:
Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.
Der Anregung, Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Hierfür wird der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften in den B-Plan aufgenommen.

zu 4.
Der Anregung wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird nunmehr die textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen, die die zulässige Außenbeleuchtung der öffentlichen Flächen regelt.

Weiterhin wird der Hinweis Nr. 10 aufgenommen, in dem auch für die privaten Bauflächen eine energiesparende, blend- und streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen wird.

Die Begründung und die Planzeichnung werden dementsprechend geändert.

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 29.02.2024**

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

5.
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

6.
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:

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.

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.

Abwägung der Stadt Varel

zu 5.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 29.02.2024**

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.

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:

Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:

7.

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen: In Punkt 7.8 Bodenschutz/Altlasten ist der angegebene Umkreis von 500 m, in dem sich keine Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen befinden nicht korrekt. In etwa 300 m Entfernung befindet sich eine Grubenverfüllung (Altlast Nr. 4550264012).

Abwägung der Stadt Varel

zu 7.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt 7.8 der Begründung wird entsprechend korrigiert.

**noch Landkreis Friesland
Stellungnahme vom 29.02.2024**

noch Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:

Abfallwirtschaft:

8.

In den Satellitenaufnahmen sind in der Wendeanlage bereits jetzt parkende Fahrzeuge zu sehen. Da mit größerer Wohnungsanzahl auch mit mehr Fahrzeugen zu rechnen ist, sollte in der Wendeanlage ein generelles Parkverbot ausgesprochen werden.

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

Fachbereich Straßenverkehr:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:

Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:

9.

Es bestehen keine Bedenken.

10.

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).

Abwägung der Stadt Varel

zu 8.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, die Wendeanlage der Straße *Am Waldesrand* 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.

zu 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 10.

Der Bitte wird gefolgt

OOWV Brake**Stellungnahme vom 05.03.2024**

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:

- Versorgungssicherheit
- Entsorgungssicherheit

Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.

2. Versorgungssicherheit**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 OOVW und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

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.

Abwägung der Stadt Varel**zu 1.**

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

zu 2.1

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

zu 2.2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**noch OOWV Brake
Stellungnahme vom 05.03.2024**

2.3

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Stadt 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 OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

3. Entsorgungssicherheit

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 Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden können.

3.2

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alle - außerhalb von öffentlich gewidmeten Straßen/Wegen/Plätzen - vorhandenen und geplanten Abwasserbeseitigungsanlagen grundbuchlich zugunsten des OOWV wie folgt abzusichern: „Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) in Brake (Unterweser), bestehend in der Berechtigung, auf den belasteten Grundstücken einen Regenwasserkanal 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 der Regenwasserkanal für Entsorgungszwecke benötigt wird. Die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an Dritte ist gestattet.

Der Schutzstreifen befindet sich im Abstand von 2,5 m links und rechts der Leitungsachse. Sollten im Schutzstreifen Bauarbeiten bzw. Bepflanzungen oder Geländeänderungen durchgeführt werden, sind diese mit dem OOWV abzustimmen.

Die örtliche Lage des Regenwasserkanals ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.“

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.1

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

zu 3.2

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

Hinsichtlich der grundbuchlichen Sicherung wird sich der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel mit dem OOWV zu gegebener Zeit in Verbindung setzen.

Der bestehende Regenwasserkanal im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird mit den beiderseitigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

noch OOVV Brake**Stellungnahme vom 05.03.2024****3.3**

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.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOVV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.

Schmutzwasser**3.4****Kanalbestand**

Im Bereich der Straße Am Waldesrand befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefen liegen in diesem Bereich ungefähr zwischen 1,10 m bis 2,00 m Tiefe.

3.5**Kanalnetz**

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet, die uns zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben.

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.

Abwägung der Stadt Vareil**zu 3.3**

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

zu 3.4

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.5

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

noch OOWV Brake
Stellungnahme vom 05.03.2024

3.6

Klärkapazitäten

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

Niederschlagswasser

3.7

Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, kann der OOWV das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass die technischen Rahmenbedingungen (Kanalanlagen) vorhanden sind. Bei der Einleitung in die Kanalisation ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung vorzusehen. Der Drosselabfluss darf nicht mehr als 2 l/(s·ha) betragen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen.

3.8

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.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.6

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.7

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bestehende Siedlung handelt. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken. Daher geht die Stadt Varel davon aus, dass eine schadhafte Ableitung des Niederschlagswassers möglich ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel ein Entwässerungskonzept erstellen und mit dem OOWV abstimmen.

zu 3.8

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Hierfür wird der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften in den B-Plan aufgenommen.

Der Anregung, dass Nebenflächen (Zufahrten und Wege) ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, wird nicht gefolgt. Zwar soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst geringgehalten werden, auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien in geeigneten Bereichen, doch ein generelles Versiegelungsverbot für alle Nebenflächen sieht die Stadt Varel als unverhältnismäßig an, zumal mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 der mögliche Versiegelungsgrad ausreichend beschränkt wird.

<p>noch OOWV Brake Stellungnahme vom 05.03.2024</p> <p>3.9 Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>3.10 Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>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.</p> <p>4. Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3.9 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3.10 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 06.03.2024</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>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 01.03.2024</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).</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>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>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 07.03.2024</p> <p>1. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Am Waldesrand“ um schon beplante bzw. bebaute Bereiche handelt, werden durch das o. g. Verfahren landwirtschaftliche Belange 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 genommen.</p>