

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 264 „Logenkamp“ und 54. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung vom 23.03. bis 24.04.2024

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB

<p>Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der COLT Technology Services GmbH Stellungnahme vom 25.03.2024</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich Anlagen der Colt Technology Services GmbH. Beiliegend erhalten Sie folgende Bestands- und Übersichtspläne als pdf:</p> <p>713-U-003, 713-G-025, 713-G-026</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Colt Technology Services GmbH begründet wird. Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL – Netz der Colt Technology Services GmbH sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL – Trasse vorzunehmen. Bei Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Colt LWL – Trasse einzuhalten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die COLT LWL-Trasse wird in der Planzeichnung dargestellt und mit einem entsprechend breiten Schutzstreifen abgesichert.</p>
---	--

<p>Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes „Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser Versorgungsanlagen“ bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird. Vor Ausführung Ihrer Maßnahme treten Sie bitte frühzeitig in Kontakt mit der Bauleitung der Colt Technology Services GmbH.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Ohms, Tel. 040/ 35067 721.</p> <p>Dieses Schreiben ist keine Bauerlaubnis für Arbeiten im Bereich der Colt LWL-Trasse. Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Verwenden Sie dazu bitte die Baubeginnanzeige, siehe Anhang. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind die Kreuzungs- bzw. Querungsstellen als Bestandsplan M 1:1000 an Colt Technology Services GmbH zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme vom 26.03.2024</p> <p>Gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 264 bestehen keine Bedenken. Soweit externe Kompensationsfläche im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant sind, bitte ich um weitere Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Kopien der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Es sind keine Kompensationsflächen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant.</p> <p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>
<p>TenneT ISO GmbH Stellungnahme vom 27.03.2024</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>

<p>In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Avacon Netz GmbH Stellungnahme vom 28.03.2024</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannten Bauleitplanungen ist unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen die im Betreff genannten Planungen keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>B-Plan Nr. 264 und Teilbereich 1 der 54. Änderung des FNP: Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Conneforde-Varel“, LH-14-012A (Mast 013-015) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.</p> <p>Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.</p>	<p>Die 110-kV-Hochspannungsleitung wird in der Planzeichnung dargestellt und mit einem 50 m breiten Leitungsschutzbereich abgesichert. Im Leitungsschutzbereich sind keine Hochbauten vorgesehen. Der neue Verlauf des Vorfluters Hoge Slaap ist in Teilbereichen im Leitungsschutzstreifen vorgesehen. In den übrigen Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen, ohne Bäume, umgesetzt werden. Auch das geplante Regenrückhaltebecken wird voraussichtlich in Randbereichen im Leitungsschutzstreifen liegen, die 110-kV-Leitung jedoch nicht durch Hochbauten beeinträchtigen.</p>
<p>Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung.</p> <p>Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereichs ist nicht vorgesehen.</p>

<p>Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.</p> <p>Für Bauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.</p>	
<p><u>Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):</u></p> <p>Bei Dächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten.</p> <p>Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.</p>	<p>Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereichs ist nicht vorgesehen.</p>

<p>Zusätzlich möchten wir auf die aktuellen „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes - Bauen unter Hochspannungsfreileitungen“ aufmerksam machen. Die dort enthaltenen Hinweise könnten weitere Auswirkungen auf die im Betreff genannte Maßnahme haben.</p> <p>Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden.</p> <p>Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein.</p> <p>Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.</p> <p>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.</p>	
<p>Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.</p>	<p>Im Zuge der Erschließung werden Wohngebäude in einem 200,0 m Radius um die 110-kV-Leitung entstehen. Das nächstgelegene</p>

<p>Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.</p>	<p>Baufenster befindet sich in einem Abstand von 85 Metern zur 110-kV-Freileitung. Um die Einhaltung der Grenzwerte zu überprüfen, wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.</p>
<p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.</p> <p>Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.</p>	<p>Ein entsprechender Nachweis wird nach Abschluss der Baumaßnahmen erbracht.</p>
<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.</p> <p>An unseren Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitungen müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Vorgesehene Fahnenmaste, Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen und Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.</p>	<p>Im Radius von 10,00 m um das Mastfundament, welches sich am Riesweg, angrenzend an den Planbereich befindet, sind keine Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Maststandorte werden wie bisher im Rahmen des Unterhaltungstreifens am Logemoorgrabens zugänglich sein. Auch vom Riesweg aus wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Mast wie vor erreichbar sein.</p>
<p>Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.</p> <p>Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht</p>	<p>Im Leitungsschutzbereich sind keine Pflanzungen hochwachsender Gehölze vorgesehen.</p>
<p>Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Pascal Abel unter der Mobilfunknummer +49 1 70/9 53 16 33 zu erfragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach Windenergie@avacon.de.</p> <p>Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.</p> <p>Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ -Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG -letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubauten im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.</p> <p>Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um- oder Ausbaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netz der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um- oder Ausbaumaßnahmen im Netz im Rahmen der im Betreff genannten Planung zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.</p>	
<p>Teilbereich 2 der 54. Änderung des FNP:</p> <p>Innerhalb des Teilbereiches 2 der 54. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine 110-kV-Hochspannungserdkabel, 110-kV-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hochspannungsfrei-, Gashochdruck- und Fernmeldeleitungen in den Rechtsträgerschaften der Avacon Netz GmbH, Avacon Hochdrucknetz GmbH und der Avacon AG.</p>	
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 28.03.2024</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 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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Gas-Hochdruckleitung der EWE Netz wird in der Planzeichnung dargestellt und mit einem 8 m breiten Schutzstreifen abgesichert. Ein Hinweis zum Umgang mit der Leitung und ihrem Schutzstreifen befindet sich in der Planzeichnung.</p> <p>Es laufen zurzeit bereits Abstimmungsgespräche zwischen der EWE und der Stadt Varel zur Realisierbarkeit eines Kalten Nahwärmenetzes im Plangebiet. Die Einrichtung einer Zentrale für das Kalte Nahwärmenetz ist in der öffentlichen Grünfläche mit der TF 9.3 vorgesehen und wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Eine Trafostation kann entweder in der öffentlichen Grünfläche mit der TF 9.3 oder der in der öffentlichen Grünfläche mit der TF 13.1 installiert werden. Eine Stationsplatz wird an beiden Standorten in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</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 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
<p>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:</p>	<p>Die genannte Fachabteilung wurde in diesem frühzeitigen Verfahren beteiligt.</p>

<p>NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.</p>	
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 04.04.2024</p> <p>Das vorbezeichnete Bauleitplangebiet grenzt südlich an das Gewässer II. Ordnung Nr. 42 (Logemoorgraben), welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit der Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Der 10 Meter breite Räumuferstreifen wird in der Planzeichnung dargestellt. Ein Hinweis hierzu befindet sich ebenfalls in der Planzeichnung.</p>
<p>Nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland ist die Einleitmenge in den Logemoorgraben auf 1,5 l/s x ha als zulässige Drosselabflusssperre zu begrenzen. Als Ansatz ist ein 10-jähriges Regenereignis zu wählen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Das Gewässer Hoge Slaap wird nicht durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten. Der geplante Gewässerausbau (Verlegung) ist mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.</p>	<p>Die Stadt Varel wird zu gegebener Zeit einen wasserrechtlichen Antrag zur Verlegung des Hoge Slaap bei der Unteren Wasserbehörde stellen. Vorabsprachen zur Gewässerverlegung wurden mit dem Landkreis Friesland getroffen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung samt neuem Gewässerverlauf des Hoge Slaap wird zur Planoffenlegung zur Verfügung gestellt.</p>

<p>Die Einleitstellen von Regenrückhaltebecken und Hoge Slaap in den Logemoorgraben sind gegen Erosion zu sichern und so zu gestalten, dass die Befahrung des Logemoorgrabens im Sinne der Gewässerunterhaltung durchgehend möglich ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 08.04.2024</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Entwicklung von Neubaugebieten am Ortsrand werden zwangsläufig Freiflächen in Anspruch genommen. In diesem Fall handelt es sich um Ackerland und Grünland. Eine GRZ von 0,4, in Kombination mit Grundstücksgrößen um die 500 m², soll ermöglichen den benötigten Wohnraum in einer verdichteten Form zu realisieren und somit das südliche Plangebiet von Bebauung freizuhalten und entsprechend den im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen, aufzuwerten. Im Zuge der FNP-Änderung wird zudem die in Teilbereich 2 ausgewiesene Wohnbaufläche zurückgenommen und in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert, sodass diese Flächen zumindest kurzfristig nicht neu versiegelt werden können.</p> <p>Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung wird durchgeführt.</p>

<p>beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p>	<p>Zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine orientierenden Baugrunderkundung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen war. Auf dieser Grundlage beruhen die Planungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen.</p>	<p>Die BK50 weist im südöstlichen Bereich des Plangebiets tiefen Gley mit Erdniedermoorauflage aus. Dieser Bereich wird in der Karte „Kohlenstoffreiche Böden 1:50.000 mit Bedeutung für den Klimaschutz ohne versiegelte Flächen“ als „Moorgley“ klassifiziert.</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. In den Bereich, die als tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage bzw. Moorgley dargestellt sind, wurde hauptsächlich Feinsand erbohrt. In Teilbereichen wurden Schluffschichten vorgefunden.</p> <p>Lediglich in einem Bohrpunkt (RKS 19) wurde Torf als Mutterboden mit einer Mächtigkeit von 70 cm vorgefunden. Dieser Bohrpunkt befindet sich in dem Bereich, der in der BK50 als mittlerer Pseudogley klassifiziert wird.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass sich lediglich eine Moorlinse kleineren Umfangs und kein größeres Torfvorkommen in dem Plangebiet befindet.</p>

<p>Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließung(-splanung) wird ein Bodenschutzkonzept erstellt und die Durchführung der Baumaßnahmen durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) betreut, um dem Bodenschutz gerecht zu werden.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.</p>
<p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten 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.</p>	<p>Die Gashochdruckleitung mit ihrem Schutzstreifen wird in der Planzeichnung dargestellt. Die EWE Netz als Betreiber der Leitung wurde in diesem Verfahrensschritt beteiligt.</p>

Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN70	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.

Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Hinweise

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</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>EWE Netz GmbH, Geschäftsfeld Energienetze, NOV NT-GW Stellungnahme vom 08.04.2024</p> <p>In Bezug auf ihre Anfrage für das geplante Bauvorhaben im Bereich Varel Obenstrohe, geben wir ihnen folgende Stellungnahme zu der in dem Bereich befindlichen Gas-Hochdruckleitung.</p> <p>Im Planungsbereich befindet sich eine Erdgas-Transportleitung DN 400 /PN 70. Diese Leitung ist zur Sicherung ihres Bestandes, gemäß dem DVGW-Regelwerk, in einem 8 m breiten Schutzstreifen verlegt (4 m links und rechts, gemessen von der Rohrachse) und grundbuchamtlich gesichert.</p> <p>In dem Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet werden und keine Überbauung mit beispielsweise einer geschlossenen Asphaltdecke erfolgen. Bäume dürfen im Schutzstreifenbereich nicht gepflanzt werden und auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind mit der EWE Netz GmbH abzustimmen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Gas-Hochdruckleitung wird in der Planzeichnung dargestellt und mit dem geforderten 8 m breiten Schutzstreifen abgesichert. Ein Hinweis zum Umgang mit der Leitung und ihrem Schutzstreifen befindet sich in der Planzeichnung.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

<p>Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE Netz GmbH einzuholen.</p> <p>Sollte die Leitung umverlegt werden müssen, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers. Das Kreuzen der Leitung mit einer Straße, ist in dem Fall auch mit einer Asphaltdecke möglich. Auch ist es möglich den Schutzstreifen in die Straßenplanung zu integrieren. Die Leitung selbst sollte aber außerhalb des Straßenkörpers geplant werden. Das Kreuzen der Gashochdruckleitung mit Versorgungs- und Anschlussleitungen ist unter Einhaltung von Mindestabständen möglich, diese sollten aber 20 cm nicht unterschreiten.</p>	
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 18.04.2024</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht. Mit einem ersten Entwurf ist in Q2 2024 wahrscheinlich zu rechnen.</p> <p>Neben dem ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Als Küstenkommune sollte die Stadt Varel diesen sowie das Vorbehaltsgebiete</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Fortschreibung des LROP wird nun im Kapitel 2.2 hingewiesen.</p> <p>Die Begründung wird um die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kapitel 2.2 ergänzt.</p>

<p>Hochwasserschutz aus der textlichen Begründung des Regionalplans in die Begründung mit aufnehmen.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Friesland weist die Potenzialfläche als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials, - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen - Vorranggebiet Trinkwassergewinnung - Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz - Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse (110kv) - sowie Vorranggebiet Rohrfernleitung (Gas) aus. <p>Es grenzt unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Varel an, die die zentralörtliche Funktion Mittelzentrum einnimmt.</p> <p>Gemäß dem RROP 2020, Kap. 2.1, Abs. 02, Satz 9 ist eine Bedarfsbetrachtung durchzuführen, sofern eine Siedlungsentwicklung außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs vorgesehen ist. Nach einer frühzeitigen Abstimmung der Stadt Varel mit der unteren Landesplanungsbehörde wurde sich darauf verständigt, dass sich in diesem Falle auf RROP 2020, Kap. 2.1, Abs. 02, Satz 10, berufen wird, welcher besagt, dass von einer Bedarfsbetrachtung abgesehen werden kann, wenn an anderer Stelle der zentralen Siedlungsgebiete oder Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen im gleichen Umfang zurückgenommen werden. Eine Alternativenprüfung wurde bereits durchgeführt. Es konnte schlüssig dargelegt werden, dass der Flächentausch von 5,15 ha und 4,8 ha sowie die Rücknahme der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen in Obenstrohe zwischen der Mühlenteichstraße und Achter de Gast innerhalb der FNP-Änderung zurückgenommen und praktiziert wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde: Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Durch die Ausweisung von mehr als 5 ha neuer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Versiegelung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p> <p>Eine genaue Bilanzierung der Überbaubaren Fläche, sowie der zu leistenden Kompensation ist dem Entwurf beizufügen.</p> <p>Eine Abwertung der Lebensräume durch die Änderung der Flächennutzung ist durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie weitere Schutzfestsetzungen zu minimieren.</p> <p>Gemäß den erfolgten faunistischen Erfassungen kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verstöße zu großen Teilen ausgeschlossen werden können. Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelung für Gehölzentfernungen) sind im Entwurf zu behandeln.</p> <p>Wertgebend für das Gebiet sind unter anderem die vorhandenen Wallhecken. Diese sollen zu großen Teilen erhalten und durch einen nicht bebaubaren Grünstreifen zusätzlich geschützt werden. Die Kompensation für die Durchbrüche zur Erschließung des Gebietes soll ebenfalls im Gebiet erfolgen. Eine Darstellung dieser Kompensation hat im Entwurf zu erfolgen.</p> <p>Zur Kompensation ist zunächst die südliche Fläche (TF 9.3) vorgesehen. In der Entwurfsverfassung ist zu beachten, dass Maßnahmen wie die Anlage von Wegen und Spielplätzen, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie einer Anlage zur Wärmeversorgung nicht als Kompensation anrechenbar sind und die davon betroffenen Teile der Fläche daher nicht für die Kompensation in Anspruch genommen werden können.</p>	<p>Sämtliche angesprochenen Punkte werden im Umweltbericht berücksichtigt, der zur Auslegung des Entwurfs vorliegt.</p>
--	---

<p>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die geplante Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Für die Herstellung der Oberflächenentwässerung ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>In diesem Verfahren ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen in einem zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen.</p> <p>Durch die Neubebauung ist eine negative Auswirkung der Oberflächenentwässerung auf die Bestandsbebauung auszuschließen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>Die Stadt Varel wird zu gegebener Zeit einen wasserrechtlichen Antrag zur Verlegung des Hoge Slaap bei der Unteren Wasserbehörde stellen.</p> <p>Ein ausführliches Oberflächenentwässerungskonzept ist den Entwurfsunterlagen beigelegt.</p> <p>Zur Offenlegung des Entwurfs liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Plangebiets gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet. Der Hoge Slaap wird verlegt und in einer renaturierten Form wiederhergestellt. Dadurch kann der Hoge Slaap in Zukunft sogar mehr Oberflächenwasser aufnehmen, wodurch die Entwässerungsfunktion des Hoge Slaap im Oberlauf verbessert und das Retentionsvermögen vor seinem Einmünden in den Logemoorgraben erhöht wird. Von negativen Auswirkungen der Oberflächenentwässerung ist daher nicht auszugehen, sondern tendenziell von einer klimaanpassungsgerechten Verbesserung der Situation.</p>
<p>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</p>	
<p><u>Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:</p>	
<p>1. Aufgrund der Größe der beplanten Fläche (11 ha) ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und die Durchführung von Baumaßnahmen durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu betreuen, um dem Bodenschutz gerecht zu werden (BBodSchV § 4 Abs. 5):</p>	<p>Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept wird vor Beginn der Baumaßnahmen erstellt. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist vorgesehen und im Teil II der Begründung (Umweltbericht) als geplante Maßnahme zur Überwachung in Kapitel 2.3.3 aufgeführt.</p>

<p>o Der unteren Bodenschutzbehörde ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept, auf Grundlage von DIN 19639, mit detailliertem Bodenschutzplan vorzulegen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung schadhafter Bodenverdichtung, Bodenmieten- und Materiallagerflächen auszuweisen. Ebenfalls muss ein Konzept zum Bodenmanagement inkl. Massenbilanzierung und Verwertung bzw. Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial enthalten sein. Das Bodenschutzkonzept ist vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>o Ein qualifizierter bodenkundlicher Sachverständiger ist für die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Der bestellte Sachverständige ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zusammen mit der Anzeige über den Beginn der Bauarbeiten zu benennen.</p> <p>Die BBB berät die Bauleitung der Vorhabenträgerin und entwickelt kurzfristige Lösungen bei Problemen durch ihre Präsenz auf der Baustelle. Sie schlägt geeignete Schadensbegrenzungsmaßnahmen bei notwendigen oder bereits erfolgten, nicht vorhersehbaren Eingriffen vor. Bei grundlegenden Abweichungen vom Bodenschutzkonzept oder von baubegleitenden Empfehlung der BBB, hat der Baubevollmächtigte die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Zur Vermeidung von Schäden und Defiziten am Naturhaushalt, die plötzliche auftreten und nur durch spontanes Handeln verhindert werden können, besteht eine Weisungsbefugnis gegenüber den bauausführenden Firmen. Während der Bauphase ist regelmäßig über den aktuellen Umsetzungsstand der Maßnahmen inklusive Handlungsempfehlungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde zu berichten (wöchentliche Protokolle mit Fotodokumentation spätestens montags für die vorherige Woche).</p>	
<p>2. Anhand der erweiterten orientierenden Baugrunderkundung zeigt sich, dass nicht tragfähige, bindige Weichschichten im Bodenprofil des Plangebiets vorkommen. Diese sind wie beschrieben im Bereich von Gründungsebenen zu entnehmen und durch Füllsand zu ersetzen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist hierfür ausschließlich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Der Hinweise wird zudem an (potenzielle) Grundstückskäufer weitergegeben.</p>

<p>Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0, Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung) zu verwenden.</p>	
<p>3. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.</p>
<p><u>Abfallwirtschaft:</u> Da die Straßenverhältnisse in verkehrsberuhigten Bereichen häufig beengt sind, sollte überlegt werden die Aufstellung der Abfallbehälter auf eine Straßenseite (Fahrtrichtung rechts) zu legen. Dadurch könnten auf der gegenüberliegenden Straßenseite Parkplätze eingerichtet werden und das Entsorgungsfahrzeug muss nur einmal durch die Straße fahren. Dieses sollte aber vorher bekannt sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung einer Ringerschließung können diese ohne Weiteres auch im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>
<p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz: Es bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 19.04.2024</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>

<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 23.04.2024</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Ver- und Versorgungsleitungen des OOWV.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>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. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</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>Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall voraussichtlich aus, um die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,9 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Löschwasserversorgung</u> Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten 014268 (Am Knick) und 014263 (Riesweg 82) in diesem Radius innerhalb und um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 48 m³/h (014268), bzw. 72 m³/h</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>(014263) Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitstellen.</p> <p>Neue Hydranten innerhalb des Plangebietes werden voraussichtlich in der Lage sein bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitzustellen. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass das Plangebiet von zwei Seiten an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen wird. Eine Einbindung vom Riesweg und eine zweite Einbindung über den nördlich geplanten Rad- und Fußweg an die Straße „Am Knick“ würde sich dafür anbieten.</p>	
<p>Entsorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserkanal des OOWV der in das Gewässer "Hoge Slaap" einleitet. Bei der geplanten Umgestaltung des Gewässers ist auf die Funktion und Nutzbarkeit der Einleitstelle in ihrer jetzigen Form zu achten. Der OOWV ist Eigentümer der Flächen des Gewässers III. Ordnung, "Hoge Slaap". Aufgrund der zentralen Lage im Bereich der Wohnbauflächen will die Stadt Varel das Gewässer verlegen und ein wasserrechtliches Verfahren durchführen. Im Vorfeld der Planung sowie Umgestaltung sind die Besitzverhältnisse zwischen der Stadt und dem OOWV vertraglich zu regeln.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Varel beabsichtigt dem OOWV die Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in Besitz des OOWVs befinden, abzukaufen. Eine positive Vorabstimmung dazu mit dem OOWV ist bereits im April 2024 erfolgt.</p>

<p>dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.</p>	
<p><u>Schmutzwasser</u> <u>Kanalbestand</u> Im Bereich der Straßen Riesweg und Am Knick befinden sich Schmutzwasser-Freigefällekanäle DN 200. Eine Anbindung des Gebietes an die Schächte 20243 und 20192 ist denkbar.</p> <p>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.</p> <p><u>Klärkapazitäten</u> Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Pumpwerk in der öffentlichen Grünfläche mit der TF 9.3 in der Nähe des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Regenrückhaltebecken und Pumpstation sind über eine eigene Zufahrt (ZR „Zufahrt zum Regenrückhaltebecken“) anfahrbar.</p>

<p><u><i>Niederschlagswasser</i></u> Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, kann der OOWV das anfallende Niederschlagswasser auf Grundlage des groben Oberflächenentwässerungskonzeptes von Thalen Consult (1. Ausfertigung, 18.03.2024) über das zu planende Regenrückhaltebecken aufnehmen. Die Erreichbarkeit des Rückhaltebeckens und den zugehörigen Anlagen muss für Unterhaltungsfahrzeuge gewährleistet sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen.</p>	<p>Eine Zufahrt zum Regenrückhaltebecken ist in der Planzeichnung dargestellt und durch Festsetzung gesichert. Die Oberflächenentwässerung ist zudem im Oberflächenentwässerungskonzept vom 30.05.2024 (erarbeitet durch Thalen Consult) dargestellt und wird zur Offenlegung des Entwurfs zur Verfügung gestellt.</p>
<p><u><i>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</i></u> 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 Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen 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 mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes. 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>Die örtlichen Bauvorschriften setzen fest, dass Wohngebäude mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach nur dann zulässig sind, wenn sie mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm Stärke begrünt werden.</p> <p>In den Hinweisen wird auf den § 9 Abs. 2 der NBauO verwiesen, der besagt, dass nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zudem werden diverse Festsetzungen zur Anpflanzung (heimischer) Gehölze getroffen.</p> <p>Das Oberflächenwasser aus den Wohnbauflächen wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort aus gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.</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. Umligungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens vor Ort an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ergänzende Stellungnahme des OOWV Ergänzung vom 11.06.2024</p> <p>Ergänzende Informationen zu unserer Stellungnahme vom 23. April 2024 (<i>Betreff: Bauleitplanung der Stadt Varel; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Flächennutzungsplanänderung Ihr Schreiben vom 22.05.2022</i>).</p> <p>Im Zuge des vom Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH aufgestellten Generalentwässerungsplans vom 06.04.2016 wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle bei ordnungsgemäßen Betrieb grundsätzlich ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Dennoch planen wir aufgrund der seit dem Untersuchungszeitraum erfolgten Veränderung im Bereich des Oberflächen- und Schmutzwassersystems eine wiederkehrende Überprüfung der aktuellen Entwässerungssituation durch einen Teil-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Oberstrohe, um Ihrem Wunsch nach einer ergänzenden Stellungnahme nachzukommen.</p>	
<p>Vodafone GmbH Stellungnahmen vom 23.04.2024</p> <p>Zum BP 264 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>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zum FNP, Teilbereich 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zum FNP, Teilbereich 2 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>

**Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege –
Stützpunkt Oldenburg**

Stellungnahme vom 23.04.2024

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu den Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Aus dem Teilbereich 1 sind nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl der archäologischen Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in der Planzeichnungserklärung des Bebauungsplanes enthalten. Dieser sollte in der Begründung (unter Punkt 10.7) auch genannt und sollte unbedingt beachtet werden. Sie sollte auch in die Planungsunterlagen des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Das Teilbereich 2 wird laut digitaler Bodenkarte 1:50 000 (**BK50**) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrags meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSCG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Da die Fläche aber als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt wird, kann auf eine archäologische Voruntersuchung verzichtet werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht sollte jedoch aufgenommen werden und besonders beachtet werden.

Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird in den Begründungen und in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.

Als untere Denkmalschutzbehörde ist die Stadt Varel selbst zuständig und wurde in diesem Verfahren beteiligt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Private Stellungnahme 1 und 2 Stellungnahme vom 28.03.2024 <i>Diese Stellungnahme wurde am 05.04.2024 erneut, aber mit einer anderen E-Mailadresse, verschickt.</i></p> <p>Wir sind Anlieger am geplanten neuen Baugebiet (Am Knick).</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>In den vorliegenden Entwurf der Planung ist im nördlichen Gebiet WA2 eine maximale Firsthöhe von maximal 8,50 Meter und eine Traufhöhe von maximal 6,20 Meter mit zwei Geschossen vorgesehen. Dies würde sich nicht an die vorhandene Wohnbebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern einfügen.</p> <p>A. Wir regen an, entlang der gesamten Häuserzeile im genannten Bereich vom Riesweg bis zum Ende der Bebauung an der Straße „Am Knick“ nur ein Vollgeschoss festgeschrieben wird. Wir regen an, zusätzlich auch für das nördliche WA 1 noch die Begrenzung auf eine Wohnung pro Grundstück mit vorzusehen, um dort Doppelhäuser oder Reihenhäuser auszuschließen.</p> <p>Begründung: Es gibt offensichtlich keine zweigeschossige Bebauung am Ortsrand von Oberstrohe – weder am Riesweg noch „Am Knick“ oder auch nicht in dem letzt dort entstandenen Neubaugebiet „Anne-Frank-Straße“ und „Yorck-von-Wartenburg-Straße“. Zudem müssen aus unserer Sicht die Baumkronenbereiche auf der Wallhecke ausreichend geschützt werden.</p>	<p>Das Neubaugebiet wird durch eine Wallhecke sowie einen Schutzstreifen zusätzlich zu den baurechtlichen Abstandsregelungen von dem bestehenden Wohngebiet Am Knick/ Riesweg getrennt. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich auch anderen Festsetzungen getroffen als in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 89, der u.a. die Straße Am Knick überplant und vor über 40 Jahren, am 06.11.1981, in Kraft trat. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 89 keine Höhenbeschränkung wie im neuen Bebauungsplan 264 festgesetzt.</p> <p>Die Entwicklungen der neueren Zeit hinsichtlich der Kostenbestandteile für Neubau und die Notwendigkeit bezahlbare Wohnbaulandversorgung zu gewährleisten sowie das Ziel flächensparenden Bauens erfordern neue Bautypen und, welche in vertretbarem Maße eine höhere bauliche Dichte beinhalten.</p> <p>Dazu gehört auch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung in einem Einzelhaus. Doppelhäuser sind eine Möglichkeit, für kostengünstigere und ressourcenschonendere Eigentumsbildung. Ein Ausschluss dieses Haustyps in Neubaugebieten hält die Stadt Varel für nicht mehr zeitgemäß und im Maße der getroffenen Festsetzungen für vertretbar. Reihenhäuser sind lediglich im WA 3 und 4 zulässig. Das WA 3.2, welches an die Bestandsbebauung angrenzt, ist für eine noch zu bestimmende Initiative zur Realisierung eines alternativen Wohnprojekts vorgesehen. Um an dieser Stelle ein alternatives und zu vertretbaren Kosten realisierbares Wohnprojekt ohne den Bau eine Mehrparteienwohnhauses zu ermöglichen, sind in diesem Bereich nur</p>

	<p>Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Dabei sind in Doppelhaushälften je Haushälfte zwei und in jeder Reihenhausscheibe zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 3.1 ist dagegen nur eine Wohneinheit je Reihenhausscheibe zulässig.</p> <p>Die Kronentraufbereiche der Bäume werden zum neuen Baugebiet durch den 5 Meter breiten Schutzstreifen der Wallhecken und die Baugrenzen, die noch einmal 3 Meter hiervon Abstand halten, sehr weitreichend und in ausreichendem Maße geschützt.</p>
<p>A. In dem vorliegenden Entwurf ist im nördlichen Gebiet WA2 ein Grünstreifen mit einer Breite von 6,50 Meter und eine Baugrenze von drei Metern vorgesehen.</p> <p>Um diese öffentliche Grünfläche inklusive der gesetzlich geschützten Wallhecke bewirtschaften zu können, regen wir an, diesen Streifen um weitere drei Meter zu verbreitern und als Fuß- und Radweg mit Anbindung an den vorhandenen Spielplatz auszuweisen. Schon jetzt erfreut sich der natürliche „Padd“ an der Grenze der bisher als Maisfeld genutzten landwirtschaftlichen Fläche das gesamte Jahr über großer Beliebtheit bei Kindern auf dem Weg zum Spielplatz (auch im Winter genutzt) und bei Spaziergängern.</p>	<p>Der Grünstreifen dient zum Schutz der Wallhecke und soll daher nach den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde keine Durchwegung erhalten. Das Anlegen eines Fußwegs ist daher in diesem Bereich nicht vorgesehen und gemäß Bebauungsplan auch nicht zulässig. Im Planbereich sind jedoch diverse Fuß- bzw. Radwege eingeplant und durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert, sodass eine sehr gute Erschließung für aktive bzw. nicht-motorisierten Verkehr – auch des Spielplatzbereiches – gegeben sein wird.</p>
<p>Private Stellungnahme 3 Stellungnahme vom 09.04.2024</p> <p>hiermit beziehe ich mich auf die sehr gut durchgeführte und sehr informative Veranstaltung am gestrigen Abend.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>Wie Sie sicherlich gemerkt haben besteht doch sehr viel Skepsis über die geplante Maßnahme die auch aus meiner Sicht nicht unbegründet ist.</p> <p>Das große Problem, wo sich im Vorfeld mal wieder keine Gedanken gemacht worden ist, besteht in der nicht ausreichenden bestehenden Infrastruktur.</p>	

<p>1. Der Riesweg ist jetzt schon baulich und Kapazität mäßig an seiner Grenze und kann den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen.</p> <p>2. Kreuzung Riesweg/ Wiefelsteder Str. ist ebenfalls in keinsten Weise in der Lage den weiteren Verkehr aufzunehmen. Hier herrscht jetzt schon zu den Stoßzeiten das Chaos ...</p> <p>3. Ähnlich sieht es bei der Heidebergstrasse aus wo jetzt natürlich noch das Abwasserproblem hinzukommt...</p> <p>Weiter geht es mit dem Kindergarten und der Grundschule die dann auch an ihre Grenzen kommen. Über die vorhandenen Sportstätten die sich in einem miserablen Zustand befinden, möchte ich hier nicht genauer eingehen.</p> <p>Bei der Planung eines Baugebietes wäre es sinnvoll auch die bestehende Infrastruktur zu beachten.</p>	<p>Zurzeit werden Verkehrszählungen im Riesweg und der Heidebergstraße durchgeführt. Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Verkehrszählung im Riesweg lassen nicht auf eine hohe Auslastung des Rieswegs schließen. Die erhobenen Zahlen sollen jedoch auch mit erneuten Erhebungen im Zuge der baulichen Erschließung dazu genutzt werden, um die Notwendigkeit von Maßnahmen, wie beispielsweise zur Verkehrsberuhigung, zukünftig zu beraten. Dies wird ebenfalls für die Heidebergstraße durchgeführt.</p> <p>Das Oberflächenwasser das innerhalb des Plangebiets anfällt, wird über ein Regenrückhaltbecken gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet und wird nicht über den Regenwasserkanal in der Heidebergstraße abtransportiert. Somit wird dieses auch nicht die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Bereich nördlich des Plangebiets beeinflussen. Für die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Plangebiet sind zudem ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk im Plangebiet vorgesehen und die notwendigen Kapazitäten zur Klärung der Abwässer durch den OOWV bestätigt (siehe hierzu auch obige Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024).</p> <p>Die Schülerzahlen der Grundschule sowie die Kindergartenplätze in Obenstrohe werden mit Erschließung des Baugebietes durch den zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung unabhängig vom geplanten Baugebiet geplant. Sowie dieses erschlossen und entwickelt wird, fließt der Zuzug auch in entsprechende Schätzungen dort ein.</p> <p>Der Zustand der Vareler Sportstätten ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
--	--

<p>Private Stellungnahme 4 Stellungnahme vom 11.04.2024</p> <p>Zum geplanten Bebauungsplan 264 Logenkamp in Obenstrohe bringen ich folgende Einwendungen und Bedenken vor.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>1. Die Wohnqualität als Anwohner des Rieswegs wird stark durch die Lärmemission und die Abgasemission des enorm zunehmenden Autoverkehrs leiden. Bei der geplanten Größe der Wohneinheiten, kann man ohne weiteres von 150 bis 200 Fahrzeugen ausgehen. Auch der Lieferverkehr durch Paketdienste wird zunehmen.</p>	<p>Durch das geplante Neubaugebiet wird es zu einer Erhöhung des Anliegerverkehrs im Riesweg kommen.</p> <p>Zur Verringerung der Verkehr wird im geplanten Neubaugebiet die Einrichtung einer Mobilitätsstation ermöglicht. Hier soll es möglich sein, sich ein Elektroauto oder ein Lastenrad auszuleihen. Die innere Erschließung mit Rad- und Fußwegen soll zusätzlich dazu animieren Wege statt mit dem PKW zu Fuß oder mit dem Fahrrad umzusteigen. Wie zur privaten Stellungnahme 3 wird hier auf erfolgte und zukünftige Verkehrszählungen verwiesen, wodurch die Notwendigkeit weiterer verkehrlicher Maßnahmen überprüft werden kann.</p>
<p>2. Der jämmerliche Zustand der Fahrbahndecke des Rieswegs erhöht den Lärmpegel zu Stosszeiten schon jetzt. Eine Erneuerung der Fahrbahndecke des Rieswegs wird durch das stark erhöhte Verkehrsaufkommen zwangsläufig folgen. Zusätzliche Kosten treten für die Stadt auf.</p>	<p>Der bauliche Zustand der Straßen in Baulast der Stadt Varel wird kontinuierlich geprüft durch den zuständigen Fachbereich und unabhängig von einer zu erwartenden Zunahme der Anlieger, Liefer- und Besucher-Verkehre. Die Ertüchtigung des Rieswegs ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Dies wird jedoch im Zuge der Erschließungsplanung in die Betrachtungen einfließen.</p>
<p>3. Eine sichere Überquerung des Rieswegs der Schulkinder, die zur Obenstroher Schule gehen bzw. mit dem Rad fahren, ist nicht gewährleistet.</p>	<p>Aus Verkehrszählungen der Stadt Varel im Mai 2024 gehen Spitzenbelastungen auf dem Riesweg hervor, mit werktags 56 Fahrzeuge pro Stunde zwischen 7 und 8 Uhr, 70 Fahrzeugen pro Stunde zwischen 12 und 13 Uhr, sowie 60 Fahrzeuge pro Stunde zwischen 13 und 14 Uhr.</p> <p>Auch im Radverkehrskonzept der Stadt Varel von 2023 wurde der Riesweg betrachtet: Dabei erhielt der Abschnitt von der Heidebergstraße bis Premium Aerotec mittlere Priorität und der Abschnitt von der Heidebergstraße bis zur Wiefelsteder Straße nachgeordnete Priorität.</p>

	Dies kann zu gegebener Zeit nach Abschluss der Bautätigkeiten überprüft werden.
4. Für die Schulkinder, die mit dem Fahrrad zur Obenstroher Schule fahren, ist es auf dem Riesweg durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sehr gefährlich, da es hier keine Radwege gibt.	Für Fußgänger gibt es die Möglichkeit den Riesweg im Bereich der Wiefelsteder Straße über eine markierte Fußgängerfurt zu Überqueren. Für Fahrzeuge, die den Riesweg in Richtung Wiefelsteder Straße befahren, gilt an dieser Stelle ein Stoppschild.
5. Die zusätzlichen Wohneinheiten werden den schon jetzt zum Teil versagenden Abwasserkanal Riesweg/Heidebergstrasse mehr als überlasten.	Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.
6. Es fehlt eine Vorgabe zum nachhaltigen Bauen. Weder werden ein Bauen mit Holz oder Lehm gewünscht, noch fließen andere nachhaltige Baukonzepte ein.	Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zum nachhaltigen Bauen. Informationen hierzu können bei der Vermarktung und der Vergabe von Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden. Zudem bestehen im Rahmen der Förderbedingungen nationaler Programme Anreizsysteme zum klimafreundlichen Bauen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Ausschluss fossiler Brennstoffe, sowie zur Dachbegrünungen und Grünfestsetzungen, welche sehr weitreichend sind. Konzepte zur regenerativen Wärmeversorgung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern werden nachgerichtet in der Erschließungsplanung eingehend betrachtet werden. Die Stadt Varel befindet sich zudem in der Erarbeitung einer Kommunalen Wärmeplanung.
7. Ein zukunftsweisendes Konzept der Wärmeversorgung fehlt, wie z.B. mit einer Großwärmepumpe. Lt. des Fraunhofer Institut ist eine Großwärmepumpe wesentlich effizienter, als viele kleine Wärmepumpen.	Siehe Abwägung unter obenstehendem Punkt 6.
8. Es fehlt ein Renaturierungskonzept zur Schaffung neuer Naturräume, die eine Wiederansiedlung von z.B. vom Aussterben bedrohten Tieren wie: Amphibien, Kleinsäugetieren (Igel, Wiesel, etc.), Rebhühnern, Wildbienen und Schmetterlingen fördert.	Der Umweltbericht, der zur Offenlegung des Planentwurfs vorliegt, beschreibt diverse und sehr weitreichende Maßnahmen, die das südliche Plangebiet aufwerten und neue Naturräume schaffen sollen.

	Der Umweltbericht stellt zudem eine Überkompensation der Überplanung durch Wohnbebauung dar.
9. Die unter Naturschutz befindlichen Wallhecken und nachfolgende Wildstrauchhecken, sind ein Brutplatz für Vögel, z.B. Gartenrotschwanz und Grauschnäpper und bestehen aus etlichen Futterpflanzen für vom Aussterben bedrohten Schmetterlingsraupen und Wildbienen. Auch Kleinsäuger finden hier Unterschlupf. Diese natürlichen Rückzugsorte werden durch das geplante Wohngebiet für immer vernichtet.	Die Wallhecken behalten ihren Schutzstatus und werden zusätzlich in der Planzeichnung gesichert. Ihre Funktion wird mit einem Schutzstreifen gewährleistet, der extensiv bewirtschaftet eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung im Norden darstellt. Lediglich an drei Stellen werden Wallheckendurchbrüche ermöglicht (insgesamt 22 m), welche für die Erschließung notwendig sind. Dieser werden durch die Neuanlage von Wallhecken im Verhältnis 1:2 in unmittelbarer Nähe kompensiert.
10. Die Hälfte des geplanten Baugebietes wird versiegelt und fruchtbares Ackerland geht für immer verloren. Hier ist es doch sinnvoll, da die EU die Losung weniger Natur zu versiegeln herausgegeben hat, ganz auf das Baugebiet zu verzichten.	Die Flächen wurden der Stadt Varel von einem Landwirt, der die Flächen nicht mehr für seinen Betrieb benötigt, verkauft. Im Gegenzug zur Ausweisung der Wohnbauflächen am Riesweg, wird die Ausweisung als Wohnbaufläche für die Flächen in Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Diese Flächen werden damit wieder zu ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft. Entsprechend dem RROP des Landkreis Friesland erfolgt keine über die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans hinausgehende Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbauentwicklung.
Private Stellungnahme 5 Stellungnahme vom 14.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 21 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i>	Abwägung der Stadt Varel
E-Mail 1: Ich möchte hiermit meine Bedenken bezüglich des Bauungsplans 264 (Logenkamp) äußern. Die geplante Bebauung dieses Gebiets würde zu einer zusätzlichen Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße führen.	Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in

<p>Es ist der Stadt seit Jahren bekannt, dass diese Leitung bereits bei starken Regenfällen überlastet ist. Dadurch kommt es immer wieder zu einem Austritt von Fäkalwasser im Bereich Hullenweg/Heidebergstraße, was zu einer ernsthaften kritischen Hygienelage vor Ort führt. Bevor weitere Bauprojekte in diesem Einzugsgebiet genehmigt werden, muss die Ableitung des Abwassers baulich gesichert werden.</p> <p>Der OOWV diskutiert seit Jahren die Möglichkeit, eine weitere Druckleitung Richtung Büppel zu verlegen. Diese Maßnahme erscheint theoretisch geeignet und ist daher für weitere Bauprojekte, aus meiner Sicht, unerlässlich. Sie sollten daher vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan umgesetzt werden.</p> <p>Es ist absolut inakzeptabel, dass die Stadt Varel sich weiterhin hinter dem Vertrag mit dem OOWV versteckt und ihre grundlegende Pflicht zur sicheren Abwasserentsorgung gemäß §96 NWG vernachlässigt.</p>	<p>den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig.</p> <p>Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>
<p>E-Mail 2:</p> <p>Ich möchte hiermit meine Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) einreichen. Nach eingehender Betrachtung des Lageplans möchte ich auf die Verkehrssituation in der Heidebergstraße hinweisen. Diese Straße stellt die kürzeste Verbindung zwischen dem geplanten Baugebiet 264 und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer dar.</p> <p>Obwohl die Heidebergstraße auf eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h begrenzt ist, existieren nur kurz vor der Kreuzung zum Riesweg bauliche Geschwindigkeitsbegrenzungen. Es ist bereits heute festzustellen, dass gerade im mittleren Bereich der Heidebergstr. oft Fahrzeuge unterwegs sind, die die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h überschreiten. Zusätzlich ist der Schichtwechsel der Premium-Aerotec Mitarbeitenden ein Faktor, der das Verkehrsaufkommen aktuell bereits (negativ) beeinflusst.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es meines Erachtens nach notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße baulich zu beschränken, um</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt. Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind. Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p> <p>Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Von der Anschlussstelle Riesweg/Wiefelsteder Straße sind bislang keine Probleme bekannt. Sollte sich die Anschlusssituation zu einem späteren Zeitpunkt als unzureichend darstellen, wovon nach derzeitigen</p>

<p>die Attraktivität als Durchgangsstraße zu verringern. Diese Maßnahme sollte vor der Ausweisung eines neuen Baugebiets erfolgen, da sie auch für den zu erwartenden Baustellenverkehr relevant ist.</p> <p>Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass die Bewertung der Anschlusssituation des Baugebiets an die Wiefelsteder Straße unzureichend erscheint.</p> <p>Ich bitte daher um eine Überprüfung und Berücksichtigung meiner Anliegen im Rahmen der weiteren Planungen.</p>	<p>Zählungen nicht auszugehen ist, werden entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Anschlusssituation geprüft werden.</p>
<p>E-Mail 3: Ich möchte auf die Situation der Heidebergstraße aufmerksam machen, die als kürzeste Verbindung sowohl vom Autobahnanschluss als auch aus der Stadt Varel genutzt wird und meine Bedenken bezüglich des Bauungsplans 264 (Logenkamp) vorbringen.</p> <p>Derzeit besteht für die Heidebergstraße keinerlei Gewichtsbeschränkungen für Fahrzeuge jeglicher Art, obwohl es sich um eine gepflasterte Straße handelt.</p> <p>Die Befürchtung liegt nahe, dass vermehrter Schwerlastverkehr, durch das Bauvorhaben, zu Straßenschäden führen wird. Es ist wichtig zu betonen, dass entlang der Heidebergstraße viele Familien mit Kindern leben, deren Schulweg ebenfalls über diese Straße führt.</p> <p>Um sowohl die Sicherheit der Kinder als auch den Zustand der Straße zu gewährleisten, halte ich es für dringend erforderlich, vor der Ausweisung weiterer Baugebiete eine Gewichtsbeschränkung von höchstens 7,5 Tonnen festzulegen, um den erwarteten Schwerlastverkehr aus dem Wohnbereich herauszuhalten.</p>	<p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p>

Ich bitte daher um eine Überprüfung und Berücksichtigung dieser Belange im Rahmen der weiteren Planungen.	
---	--

<p>Private Stellungnahme 6 Stellungnahme vom 14.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 3 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>E-Mail 1: Hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein.</p> <p>Die Bebauung dieses Bereiches führt zu einer weiteren Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße. Diese Leitung ist, wie der Stadt seit Jahren bekannt ist, bereits heute bei Starkregenereignissen überlastet. Es kommt immer wieder zu einem Fäkalwasseraustritt im Bereich Hullenweg/Heidebergstraße mit entsprechend kritischer Hygienelage in dem Bereich. Bevor also eine weitere Bebauung im Einzugsbereich dieser Leitung vorgenommen wird, muss die Ableitung baulich sichergestellt werden. Der OOWV diskutiert hierzu seit Jahren, eine weitere Druckleitung Richtung Büppel zu legen. Diese Maßnahme erscheint theoretisch geeignet, weshalb sie zwingend vor weiteren Bauungen notwendig ist und daher vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan umgesetzt werden muss.</p> <p>Es ist nicht zu akzeptieren, dass die Stadt Varel sich weiterhin hinter dem Vertrag mit der OOWV versteckt. Die Stadt trifft nach wie vor als einer ihrer Grundpflichten, das Abwasser sicher zu entsorgen (vgl. §96 NWG).</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig.</p> <p>Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>
<p>E-Mail 2: Hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein.</p> <p>Wie Sie dem Lageplan entnehmen können, führt die kürzeste Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zwar auf 30km/h begrenzt, wobei bauliche Beschränkungen nur kurz vor der</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt.</p> <p>Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind.</p>

<p>Kreuzung zum Riesweg existieren. Der gesamte weitere Abschnitt bis zum Ortsausgang Oberstrohe ist eine freie Strecke. Bereits heute sind im mittleren Abschnitt immer wieder sehr schnelle Fahrzeuge zu beobachten. Auch der Schichtwechsel der Premium-Aerotec ist am Verkehrsvolumen festzustellen. Vor dem Hintergrund ist es notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße baulich zu beschränken, um die Attraktivität als Durchgangsstraße zu senken. Diese Maßnahme muss vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, da das Argument auch für den Baustellenverkehr gelten wird. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Anschluss des Baugebietes an die Wiefelsteder Straße eine unzureichende Bewertung der Anschlusssituation ist.</p>	<p>Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden. Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Von der Anschlussstelle Riesweg/Wiefelsteder Straße sind bislang keine Probleme bekannt. Sollte sich die Anschlusssituation zu einem späteren Zeitpunkt als unzureichend darstellen, wovon nach derzeitigen Zählungen nicht auszugehen ist, werden entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Anschlusssituation geprüft werden.</p>
<p>E-Mail 3: hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Die kürzeste Verbindung vom Autobahnanschluss sowie auch aus der Stadt Varel selbst besteht durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zurzeit mit keinerlei Gewichtsbeschränkung versehen. Da es sich um eine gepflasterte Straße handelt, ist von zunehmenden Straßenschäden auszugehen, wenn Schwerlastverkehr hierdurch rollt. Zugleich wohnen an der Heidebergstraße zahlreiche Familien mit Kindern. Auch der Schulweg zahlreicher Kinder aus angrenzenden Bereichen führt über die Heidebergstraße. Es ist daher zum Schutz der Kinder auf der einen Seite und zur Sicherung des Straßenzustands auf der anderen Seite vor der Ausweisung eines weiteren Baugebiets notwendig, den zur erwartenden Schwerlastverkehr aus dem Wohnbereich heraus zu halten. Eine geeignete Gewichtsbeschränkung auf höchstens 7,5to muss daher vorab festgelegt werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p>

<p>Private Stellungnahme 7 Stellungnahme vom 14.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 4 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>E-Mail 1: hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Die Bebauung dieses Bereiches führt zu einer weiteren Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße. Diese Leitung ist, wie der Stadt seit Jahren bekannt ist, bereits heute bei Starkregenereignissen überlastet. Es kommt immer wieder zu einem Fäkalwasseraustritt im Bereich Hullenweg/Heidebergstraße mit entsprechend kritischer Hygienelage in dem Bereich. Bevor also eine weitere Bebauung im Einzugsbereich dieser Leitung vorgenommen wird, muss die Ableitung baulich sichergestellt werden. Der OOWV diskutiert hierzu seit Jahren, eine weitere Druckleitung Richtung Büppel zu legen. Diese Maßnahme erscheint theoretisch geeignet, weshalb sie zwingend vor weiteren Bauungen notwendig ist und daher vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan umgesetzt werden muss. Es ist nicht zu akzeptieren, dass die Stadt Varel sich weiterhin hinter dem Vertrag mit der OOWV versteckt. Die Stadt trifft nach wie vor als einer ihrer Grundpflichten, das Abwasser sicher zu entsorgen (vgl. §96 NWG).</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>
<p>E-Mail 2: hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Wie Sie dem Lageplan entnehmen können, führt die kürzeste Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zwar auf 30km/h begrenzt, wobei bauliche Beschränkungen nur kurz vor der Kreuzung zum Riesweg existieren. Der gesamte weitere Abschnitt bis</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt. Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind. Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p>

<p>zum Ortausgang Oberstrohe ist eine freie Strecke. Bereits heute sind im mittleren Abschnitt immer wieder sehr schnelle Fahrzeuge zu beobachten. Auch der Schichtwechsel der Premium-Aerotec ist am Verkehrsvolumen festzustellen. Vor dem Hintergrund ist es notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße baulich zu beschränken, um die Attraktivität als Durchgangsstraße zu senken. Diese Maßnahme muss vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, da das Argument auch für den Baustellenverkehr gelten wird. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Anschluss des Baugebietes an die Wiefelsteder Straße eine unzureichende Bewertung der Anschlusssituation ist.</p>	<p>Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Von der Anschlussstelle Riesweg/Wiefelsteder Straße sind bislang keine Probleme bekannt. Sollte sich die Anschlusssituation zu einem späteren Zeitpunkt als unzureichend darstellen, wovon nach derzeitigen Zählungen nicht auszugehen ist, werden entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Anschlusssituation geprüft werden.</p>
<p>E-Mail 3: hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Die kürzeste Verbindung vom Autobahnanschluss sowie auch aus der Stadt Varel selbst besteht durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zurzeit mit keinerlei Gewichtsbeschränkung versehen. Da es sich um eine gepflasterte Straße handelt, ist von zunehmenden Straßenschäden auszugehen, wenn Schwerlastverkehr hierdurch rollt. Zugleich wohnen an der Heidebergstraße zahlreiche Familien mit Kindern. Auch der Schulweg zahlreicher Kinder aus angrenzenden Bereichen führt über die Heidebergstraße. Es ist daher zum Schutz der Kinder auf der einen Seite und zur Sicherung des Straßenzustands auf der anderen Seite vor der Ausweisung eines weiteren Baugebiets notwendig, den zur erwartenden Schwerlastverkehr aus dem Wohnbereich heraus zu halten. Eine geeignete Gewichtsbeschränkung auf höchstens 7,5to muss daher vorab festgelegt werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p>

<p>Private Stellungnahme 8 Stellungnahme vom 15.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 3 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>E-Mail 1: Hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Die Bebauung dieses Bereiches führt zu einer weiteren Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße. Diese Leitung ist, wie der Stadt seit Jahren bekannt ist, bereits heute bei Starkregenereignissen überlastet. Es kommt immer wieder zu einem Fäkalwasseraustritt im Bereich Hullenweg/Heidebergstraße mit entsprechend kritischer Hygienelage in dem Bereich. Bevor also eine weitere Bebauung im Einzugsbereich dieser Leitung vorgenommen wird, muss die Ableitung baulich sichergestellt werden. Der OOWV diskutiert hierzu seit Jahren, eine weitere Druckleitung Richtung Büppel zu legen. Diese Maßnahme erscheint theoretisch geeignet, weshalb sie zwingend vor weiteren Bauungen notwendig ist und daher vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan umgesetzt werden muss. Es ist nicht zu akzeptieren, dass die Stadt Varel sich weiterhin hinter dem Vertrag mit der OOWV versteckt. Die Stadt trifft nach wie vor als einer ihrer Grundpflichten, das Abwasser sicher zu entsorgen (vgl. §96 NWG).</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>
<p>E-Mail 2: Hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Wie Sie dem Lageplan entnehmen können, führt die kürzeste Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zwar auf 30km/h begrenzt, wobei bauliche Beschränkungen nur kurz vor der Kreuzung zum Riesweg existieren. Der gesamte weitere Abschnitt bis zum Ortausgang Obenstrohe ist eine freie Strecke. Bereits heute sind im mittleren Abschnitt immer wieder sehr schnelle Fahrzeuge zu beobachten. Auch der Schichtwechsel der</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt. Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind. Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p>

<p>Premium-Aerotec ist am Verkehrsvolumen festzustellen. Vor dem Hintergrund ist es notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße baulich zu beschränken, um die Attraktivität als Durchgangsstraße zu senken. Diese Maßnahme muss vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, da das Argument auch für den Baustellenverkehr gelten wird. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Anschluss des Baugebietes an die Wiefelsteder Straße eine unzureichende Bewertung der Anschlusssituation ist.</p>	<p>Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Von der Anschlussstelle Riesweg/Wiefelsteder Straße sind bislang keine Probleme bekannt. Sollte sich die Anschlusssituation zu einem späteren Zeitpunkt als unzureichend darstellen, wovon nach derzeitigen Zählungen nicht auszugehen ist, werden entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Anschlusssituation geprüft werden.</p>
<p>E-Mail 3: Hiermit lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Die kürzeste Verbindung vom Autobahnanschluss sowie auch aus der Stadt Varel selbst besteht durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zurzeit mit keinerlei Gewichtsbeschränkung versehen. Da es sich um eine gepflasterte Straße handelt, ist von zunehmenden Straßenschäden auszugehen, wenn Schwerlastverkehr hierdurch rollt. Zugleich wohnen an der Heidebergstraße zahlreiche Familien mit Kindern. Auch der Schulweg zahlreicher Kinder aus angrenzenden Bereichen führt über die Heidebergstraße. Es ist daher zum Schutz der Kinder auf der einen Seite und zur Sicherung des Straßenzustands auf der anderen Seite vor der Ausweisung eines weiteren Baugebiets notwendig, den zur erwartenden Schwerlastverkehr aus dem Wohnbereich heraus zu halten. Eine geeignete Gewichtsbeschränkung auf höchstens 7,5 to muss daher vorab festgelegt werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p>

<p>Private Stellungnahme 9 Stellungnahme vom 15.04.2024, die Stellungnahme wurde zur Niederschrift abgegeben</p> <p>Ich halte die Lage des neuen angedachten Spielplatzes aus zwei Gründen für nicht optimal:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>1) Aufgrund der Lage am neuen Verlauf des Grabens „Hoge Slaap“ werden Sicherheitsbedenken für spielende Kinder gesehen, die ins Wasser fallen könnten.</p>	<p>Der Spielplatz wird vom noch zu verlegenden Graben baulich (beispielsweise durch einen Zaun) abgetrennt werden, sodass keine unmittelbare Gefahr für Kinder ausgeht. Zudem wird der Graben in einer renaturierten Form mit einer geringen Böschungsneigung angelegt.</p>
<p>2) Die Nähe des Spielplatzes zu Kompensationsmaßnahmen schränkt deren naturschutzfachliche Qualität durch störende Einwirkungen von oder eventuelles Betreten durch NutzerInnen des Spielplatzes ein.</p>	<p>Der Spielplatz wird sich an die Siedlung anschließen und über den vorgesehenen Fuß- und Radweg erschlossen werden. Er wird zudem abgegrenzt (siehe zu Punkt 1) Ihrer Stellungnahme), um ein Betreten zu verhindern und durch Anpflanzungen optisch separiert, sodass ein Betreten der Maßnahmenflächen unterbleibt. Zudem bildet der Grabenverlauf selbst in diesem Bereich eine effektive Abgrenzung zwischen den öffentlich genutzten Grünflächen und den Kompensationsflächen, die nicht von der Öffentlichkeit betreten werden sollen, wodurch das Störungspotenzial in diesen Bereichen stark minimiert wird.</p>
<p>Private Stellungnahme 10 Stellungnahmen vom 17.04.2024 Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 3 Stunden in Form von zwei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>E-Mail 1: Ich bin gegen dieses Bauvorhaben aus folgendem Grund:</p> <p>1. Bei 100 bis 130 Wohneinheiten werden dort ca. 200 Autos neu hinzukommen (1,5 PKW s pro Wohneinheit). Davon werden höchstwahrscheinlich 100 PKWs den Riesweg Richtung Wiefelsteder</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt.</p>

<p>Straße benutzen, die anderen werden die Heidebergstraße befahren. Die Heidebergstraße incl. der angrenzenden Straßen sind in einer 30iger Zone, an die sich leider nur sehr wenige halten. Die Heidebergstraße ist jetzt schon eine reine Durchgangsstraße, besonders zu Airbus. Es wurden mehrere Anträge gestellt, sie zu beruhigen mit Hilfe von Blumeninseln, Berliner Welle oder ab und zu einen Blitzer dort hinzustellen. Alles abgelehnt oder besser ignoriert. Bei den Anwohnern ist daher kein Verständnis für noch mehr Durchgangsverkehr. Selbst das Malen einer 30 auf den Straßenkörper scheint für unsere Straße nicht möglich zu sein, dagegen ist das in anderen 30iger Zonen üblich.</p>	<p>Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind. Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p>
<p>2. Meines Wissens ist die Heidebergstraße eine Tonnen <u>unbegrenzte Straße</u>, der Riesweg aber mit 12 to begrenzt. Da weiß ich dann, wo die schweren Baufahrzeuge jahrelang durch fahren. Ich gehe nämlich davon aus, dass bei der Größe des Baugebietes es wohl eher 10 Jahre dauert, bis es vollständig bebaut ist. Wenn es überhaupt jemals fertig gestellt wird, angesichts der sehr hohen Baukosten für Material und Zinsen. Ich erwarte auf diese E-Mail selbstverständlich eine Stellungnahme seitens der Stadt Varel.</p>	<p>Die Heidebergstraße und der Riesweg sind beides Straßen ohne Gewichtbeschränkung.</p> <p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbegrenzungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p>
<p>E-Mail 2: Ich bin gegen das Bauvorhaben Bebauungsplan 264 (Logenkamp). Begründung: Es sollen dort 100 bis 130 Wohneinheiten entstehen, wenn ich davon ausgehe, dass in jeder Wohneinheit im Schnitt 3 Personen leben, duschen, das WC benutzen, kochen, abwaschen usw. kann ich mir die Menge an Fäkalien schon in etwa ausrechnen. Da in der Heidebergstraße seit Jahren bei Starkregen immer wieder überläuft, wohlgemerkt Fäkalien, halte ich es für nicht mehr tragbar, noch mehr Häuser an die vorhandene Abwasserleitung anzuschließen. Und das ist nicht das Problem des OOWVs, die hat lediglich den Auftrag bekommen, das Abwasser zu entsorgen und klären, <u>im</u></p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>

<p><u>Auftrage der Stadt Varel.</u> Auch hier sind wir schon diverse Male mit der Stadt im Gespräch gewesen, einschließlich des OOWVs. Es wurde uns gesagt, beim nächsten Bebauungsplan würde das berücksichtigt und eine Verbindung Richtung Büppel (Tannenkamp) erschlossen. Auf meine Frage diesbezüglich bei der Versammlung in der Georg-Ruseler-Schule am 8.04 wurde mir wieder geantwortet, das wäre nicht Sache der Stadt sondern des OOWVs. Sagt mir ganz klar: sie kümmern sich nicht um die Belange ihrer Bürger, sondern wollen nur Bauland verkaufen.</p> <p>In ihrer öffentlichen Bekanntmachung in der letzten Woche in der NWZ war das zu lesen: das Einleiten von Abwasser und Fäkalien in öffentliche Gewässer ist verboten. Wenn die Gullys in der Heidebergstraße und dem Hullenweg überlaufen, fließt es in die Südender Leke. Und das ist ein öffentliches Gewässer. Und das werden wir nicht mehr hinnehmen.</p> <p>Ich erwarte von Ihnen eine Stellungnahme auf diese E-Mail, sie wird auch an andere Personen des Stadtrates weitergeleitet.</p>	
<p>Private Stellungnahme 11 Stellungnahme vom 15.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 7 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>E-Mail 1: hierdurch lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Im Jahre 2022 habe ich in der Heidebergstraße 11a ein Haus erworben in dem ich mein Alterssitz verbringen möchte. Ich habe mich für Varel und besonders Obenstrohe entschieden, da hier die Voraussetzungen hinsichtlich Verkehr und Infrastruktur als abgeschlossen anzusehen waren.</p> <p>Die Bebauung des vorgesehenen Bereiches führt zu einer weiteren Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße. Diese Leitung ist, wie der Stadt seit Jahren bekannt ist, bereits heute bei Starkregenereignissen überlastet. Es kommt immer wieder zu einem</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig.</p> <p>Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>

<p>Fäkalwasseraustritt im Bereich Hullenweg/Heidebergstraße mit entsprechend kritischer Hygienelage in dem Bereich. Bevor also eine weitere Bebauung im Einzugsbereich dieser Leitung vorgenommen wird, muss die Ableitung sichergestellt werden. Der OOWV diskutiert hierzu seit Jahren eine weitere Druckleitung Richtung Büppel zu legen. Diese Maßnahme erscheint theoretisch geeignet, weshalb sie zwingend vor weiteren Bauungen notwendig ist und daher vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan umgesetzt werden muss. Es ist nicht zu akzeptieren, dass die Stadt Varel sich weiterhin hinter dem Vertrag mit der OOWV versteckt. Die Stadt trifft nach wie vor als einer ihrer Grundpflichten, das Abwasser sicher zu entsorgen. (vgl. §96 NWG).</p>	
<p>E-Mail 2: hierdurch lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Im Jahre 2022 habe ich in der Heidebergstraße 11a ein Haus erworben in dem ich mein Alterssitz verbringen möchte. Ich habe mich für Varel und besonders Obenstrohe entschieden, da hier die Voraussetzungen hinsichtlich Verkehr und Infrastruktur als abgeschlossen anzusehen waren.</p> <p>Wie Sie dem Lageplan entnehmen können, führt die kürzeste Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zwar auf 30km/h begrenzt, wobei bauliche Beschränkungen nur kurz vor der Kreuzung zum Riesweg existieren. Der gesamte weitere Abschnitt bis zum Ortsausgang Obenstrohe ist eine freie Strecke. Bereits heute sind im mittleren Abschnitt immer wieder sehr schnelle Fahrzeuge zu beobachten. Auch der Schichtwechsel der Premium-Aerotec ist am Verkehrsvolumen festzustellen. Vor dem Hintergrund ist es notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße baulich zu beschränken, um die Attraktivität als Durchgangsstraße zu senken. Diese Maßnahme muss vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, da das Argument auch für den Baustellenverkehr gelten wird. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Anschluss des</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt. Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind.</p> <p>Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p> <p>Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Von der Anschlussstelle Riesweg/Wiefelsteder Straße sind bislang keine Probleme bekannt. Sollte sich die Anschlusssituation zu einem späteren Zeitpunkt als unzureichend darstellen, wovon nach derzeitigen Zählungen nicht auszugehen ist, werden entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Anschlusssituation geprüft werden.</p>

<p>Baugebietes an die Wiefelsteder Straße eine unzureichende Bewertung der Anschlusssituation ist.</p>	
<p>E-Mail 3: hierdurch lege ich Beschwerde gegen den Bebauungsplan 264 (Logenkamp) ein. Im Jahre 2022 habe ich in der Heidebergstraße 11a ein Haus erworben in dem ich mein Alterssitz verbringen möchte. Ich habe mich für Varel und besonders Obenstrohe entschieden, da hier die Voraussetzungen hinsichtlich Verkehr und Infrastruktur als abgeschlossen anzusehen waren.</p> <p>Die kürzeste Verbindung vom Autobahnanschluss sowie auch aus der Stadt Varel selbst besteht durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zurzeit mit keinerlei Gewichtsbeschränkung versehen. Da es sich um eine gepflasterte Straße handelt, ist von zunehmenden Straßenschäden auszugehen, wenn Schwerlastverkehr hierdurch rollt. Zugleich wohnen an der Heidebergstraße zahlreiche Familien mit Kindern. Auch der Schulweg zahlreicher Kinder aus angrenzenden Bereichen führt über die Heidebergstraße. Es ist daher zum Schutz der Kinder auf der einen Seite und zur Sicherung des Straßenzustands auf der anderen Seite vor der Ausweisung eines weiteren Baugebiets notwendig, den zur erwartenden Schwerlastverkehr aus dem Wohnbereich heraus zu halten. Eine geeignete Gewichtsbeschränkung auf höchstens 7,5t muss daher vorab festgelegt werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird. Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p>
<p>Private Stellungnahme 12 Der Stellungnahme lag eine Unterschriftenliste mit 17 Unterschriften von Anwohnerinnen und Anwohnern bei. Stellungnahme vom 18.04.2024</p> <p>Aus der Presse haben wir (einige Anwohner der Heidebergstraße) von dem Bebauungsplan erfahren, der die Erweiterung am südlichen Ortsrand von Obenstrohe zum Inhalt haben soll.</p>	

<p>Wie Sie aus vorhergegangenen Beschwerden unsererseits wissen dürften, führt die gesamte Abwasserentsorgung auch aus dem Bereich durch die Heidebergstraße. Das Entwässerungsnetz ist hier bereits heute an seiner Grenze. Die seit mehreren Jahren laufenden Diskussionen hierzu mit dem OOWV und auch Ihnen haben nach unserer Information zu keiner baulichen Veränderung geführt. Von der immer wieder erwähnten Druckleitung nach Büppel ist keine terminierte Umsetzung bekannt. Von daher ist es unverständlich, dass Planungen für weitere Bebauungen vorangetrieben werden sollen, die dieses Problem noch verschärfen werden. Wir erwarten zunächst die Sicherstellung der Hygiene im Bereich der Heidebergstraße und dem Hullenweg, bevor weitere Bebauungen im Anschlussgebiet geplant werden.</p> <p>Darüber hinaus sollte klar sein, dass die verkehrstechnisch kürzeste Verbindung dieses Baugebiets in Richtung Varel-Stadt als auch zur Autobahn durch die Heidebergstraße führt. Diese ist nur am Übergang zum Riesweg mit zwei Objekten physikalisch in der Befahrgeschwindigkeit begrenzt. Da wir bereits heute einige Verkehrsteilnehmer beobachten dürfen, die es gerade im mittleren Abschnitt eher zügig angehen, sollte die Attraktivität der Heidebergstraße für den Durchgangsverkehr baulich gesenkt werden. Hierzu sind auch bislang keine Planungen oder Maßnahmen bekannt.</p> <p>Da bisherige Gespräche mit dem OOWV und Ihnen zwar Ideen erkennen lassen, aber keine konkrete Veränderung mit sich bringen, obwohl mehr als genug Zeit verstrichen ist, erwarten wir eine konkrete Rückmeldung von Ihnen.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p> <p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt. Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind. Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p>
<p>Private Stellungnahme 13 Stellungnahme vom 19.04.2024</p> <p>Ihr Vortrag und der Ihres Mitarbeiters Herr Heimann am 08. April 2024 in der Ruseler-Schule in Obenstrohe hat mir gut gefallen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet entsprechend Berücksichtigung bei der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>

<p>Meiner Meinung nach ist dies ein wichtiges Vorhaben für Obenstrohe - werden doch auch in den Nachbargemeinden große Baugebiete ausgewiesen um der Wohnungsknappheit Einhalt zu gebieten. Darum ärgert es mich, dass Flugblätter verteilt werden um Menschen zu überzeugen, dass das Baugebiet nicht notwendig ist. Ich habe Verständnis dafür, dass betroffene Anlieger den Blick auf Äcker und Wiesen in gewohnter Weise behalten wollen. Auch in dem Neubaugebiet in dem wir wohnen war das vor 20 Jahren ein großes Thema. Auch hier waren Rehe, Hasen und Fasanen von den Anwohnern der Heidebergstraße zu beobachten. Andererseits ist die Nähe des Waldsees und des Neuenweger Forstes für diesen Bereich eine wunderbare Möglichkeit der Erholung. Aus meiner Sicht ist es für den Ort Obenstrohe auch wichtig, dass noch mehr Menschen in diesen Teil der Stadt Varel ziehen. So haben wir Arztpraxen, Supermärkte, Physiopraxen, eine Apotheke, eine Postfiliale und andere Einrichtungen, die die Versorgung der Einwohner auch in Zukunft gewährleisten können.</p>	
<p>Private Stellungnahme 14 Stellungnahme vom 22.04.2024</p> <p>Als Eigentümer der Fläche (Teilbereich 2) möchte ich mitteilen, dass diese an den Landwirt Fred Janssen, Dreschenweg, Obenstrohe, langfristig zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet ist. Da Herr Janssen in diesem Jahr aus Altersgründen seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgibt, wird die Fläche nun landwirtschaftlich nicht mehr benötigt. Insofern wäre nun eine Nutzung gemäß FNP als Wohnbauland möglich. Durch die geplante Änderung des FNP würde mir diese Nutzungsmöglichkeit nun jedoch in dem Moment wo sie möglich wird, entzogen. In dieser Änderung sehe ich insofern keinen Sinn, da ich in der Nutzungsmöglichkeit meines aus der Verpachtung nun freiwerdenden</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Stadt Varel ist seit mindestens 2016 in der Flächenakquise zu geeigneten Flächen für die schleppende Wohnbauentwicklung und zur Sicherung der Bedarfe in Obenstrohe befindlich. In diesem Zuge wurden auch Gespräche zu den Flächen (Teilbereich 2) geführt, welche vom Stellungnehmer angeführt werden. Diese konnten jedoch nicht erfolgreich zur Entwicklung der Flächen beitragen, da sie nicht zur Verfügung standen.</p> <p>Daher wurden weitere Flächen mit geeigneten Kriterien gesucht und im Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzend und ebenfalls in geeigneter Lage unmittelbar an den zentralen Siedlungsbereich anliegend identifiziert.</p>

Grundstücks unnötig eingeschränkt würde. Wie aus den mir von ihnen geschickten Unterlagen – RROP Kapitel 2.1 Abs. 02, Satz 9 hervorgeht, ist es auch möglich, ihr Vorhaben im Teilbereich 1 mittels einer Bedarfsbetrachtung zu verwirklichen.

Bei einem Tausch müsste gemäß Satz 10 die Tauschfläche mindestens die gleiche Größe haben, wie die Entwicklungsfläche. Das ist hier jedoch bei weitem nicht der Fall, da meine Fläche wesentlich kleiner ist.

Zudem würde durch ihr Tauschvorhaben eine Siedlungsentwicklung außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets verwirklicht und gleichzeitig an anderer Stelle eine bereits erfolgte Entwicklung im zentralen Siedlungsgebiet rückgängig zu machen. Insofern wäre es wesentlich sinnvoller für den Teilbereich 1 die Bedarfsbetrachtung anzuwenden und bezüglich meiner Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Falls erforderlich, bin ich bereit, Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans zu übernehmen.

Ich spreche mich daher ausdrücklich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 2 aus und bitte darum, diese nicht umzusetzen.

Auch hier konnte die Flächenakquise erst im Herbst 2021 abschließend erfolgen. Diverse (u.a. naturschutzfachliche) Gutachten mussten erstellt werden, um die Eignung in Aussicht zu stellen. Dieser Prozess für das „Baugebiet Logenkamp“ läuft nun schon seit mehreren Jahren und soll nicht aufgrund sich kurzfristig ergebender Entwicklungen aufgeben werden. Eine Bedarfsbetrachtung wird nicht angewendet und scheint aufgrund weiterer Wohnbaulandreserven im Flächennutzungsplan derzeit nicht angezeigt.

Die Zurücknahme der Ausweisung des Teilbereichs 2 als Wohnbauflächen, bedeutet nicht, dass eine kurz- oder mittelfristige Bebauung ausgeschlossen ist. Bei Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens und einer dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung auf der Basis des RROP 2020, Kap. 2.1, Abs. 02, Satz 10 möglich, den Flächennutzungsplan an dieser Stelle auf der Basis der Planungshoheit der Kommune erneut zu ändern. Für entsprechende Gespräche steht die Stadt Varel zur Verfügung.

Der Landkreis Friesland stimmt dem Flächentausch zwischen den Teilbereichen 1 und 2 zu, wobei lediglich die Größen der Wohnbauflächen unbeachtlich der Grün- bzw. Maßnahmenflächen in Relation gesetzt werden.

Die Lage beider Teilbereiche ist hinsichtlich des zentralen Siedlungsgebietes Obenstrohe und ihrer abrundenden Wirkung am Siedlungskörper vergleichbar. Im Teilbereich 2 besteht bis dahin keine Entwicklung. Er befindet sich zudem in deutlich geringerer Entfernung zu schutzwürdigen Bereichen (Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“).

Private Stellungnahme 15 Stellungnahme vom 23.04.2024 ich möchten meine Sorgen zum Vorhaben des Baugebietes Obenstrohe Logenkamp mitteilen und mich klar dagegen aussprechen. Die Gründe hierfür sind folgende:	Abwägung der Stadt Varel
1) Der Bestand an schützenswerten Lebewesen im Bereich ist nur teilweise und in zu geringen Zeitabständen erfasst worden. Was ist beispielsweise mit den Säugetieren?	Säugetiervorkommen wurden nicht untersucht, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, auf denen keine entsprechenden Vorkommen bekannt sind. Entsprechend wurde seitens der zuständigen Behörde hierzu nicht, wie zu diversen anderen naturschutzfachlichen Aspekten, eine entsprechende Untersuchung erbeten.
2) Die Planung von 100 bis 170 Wohneinheiten scheint aufgrund der fehlenden Bedarfsermittlung als völlig überdimensioniert.	Da ein Tausch von Wohnbauflächen auf der Basis des Flächennutzungsplans der Stadt Varel erfolgen soll, ist eine Bedarfsermittlung nicht angezeigt. In Varel ist eine weiterhin hohe Baulandnachfrage zu verzeichnen, welche in den vergangenen Jahren sehr geringen Flächenausweisungen im Vergleich zu umliegenden Kommunen steht.
3) Als Baugebiet ist, wie vorher geplant, die zentralere Fläche im Bereich „Ehm-Welk-Straße“ und „Achter-de-Gast“ besser geeignet. Ich bitte dies zu überprüfen.	Die genannten Flächen standen in der Planungsphase nicht zur Verfügung. Eine verbindliche Bauleitplanung stand im Teilbereich 2 daher bislang nicht im Raum. Daher wurden hier auch bislang keine weitergehenden naturschutzfachlichen Gutachten angefragt. Die hier vorliegende Planung im Teilbereich 1 wurde daher auf eine breite fachliche Grundlage bis heute positiv geplant. Des Weiteren wird ebenfalls in Abwägung der Stellungnahme 14 auf einen vergleichbaren Sachverhalt eingegangen.
4) Der Schutzstreifen von 5 Metern zu den Wallhecken, in den auch noch ein Fahrradweg gebaut werden soll, ist zu schmal, um den Schutz der Wallhecken und des reichen Vogel- und Kleintiervorkommens zu gewährleisten. Es wäre ein Schutzstreifen von mindestens 10 Metern einzurichten, der nur dann als	Die Breite des Schutzstreifens ist im Norden mit 5 Metern und ohne Betretung durch Privatpersonen mit extensiver Pflege angelegt, sowie in weiteren Bereichen mit meist größerer Breite, was von der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend angesehen wird. Diese Werte finden auch bei anderen Kommunen mit Erfolg beim Wallheckenschutz Anwendung.

<p>Schutzstreifen fungiert, wenn hier keine Fuß- oder/und Radwege errichtet werden. (siehe Markierung 1)</p>	
<p>5) Wie würde ein möglicher Fahrradweg entlang der Wallhecken beschaffen sein?</p>	<p>Der Fuß- und Radweg wird in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Seine Lage ist möglichst abseits des Wallheckenfußes beschrieben.</p>
<p>6) Wie wird sichergestellt, dass Fußgänger nicht von Osten nach Westen entlang des Schutzstreifens an den Wallhecken spazieren? (Siehe Markierung 2)</p>	<p>Der Schutzstreifen im nördlichen und östlichen Bereich wird mit einem Wildzaun oder vergleichbar von den Wohnbauflächen und gegen Betreten durch Spaziergänger abgegrenzt.</p>
<p>7) Von wem werden die Freiflächen gepflegt?</p>	<p>Die Freiflächen werden nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich durch den Stadtbetrieb gepflegt werden.</p>
<p>8) Wie sind die Bauabschnitte geplant und wie wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht zur Lärm-Dauerbelastung der angrenzenden Anwohner wird?</p>	<p>Bauabschnitte wurden noch nicht festgelegt. Um die Belastung der Anwohner zu vermindern, ist die Zufahrt zum Baugebiet in der Bauphase über den südlichen Riesweg vorgesehen, um Baustellenverkehre nicht über die angrenzende Wohnbebauung zu führen. Gewöhnliche Emissionen durch Bautätigkeiten werden sich nicht vermeiden lassen.</p>
<p>9) Wo/wann wird die Kanalisation ausgebaut?</p>	<p>Hierzu befindet sich die Stadt mit dem zuständigen OOWV in enger Abstimmung was die Anbindung außerhalb des Plangebietes betrifft. Innerhalb des Plangebietes muss dies im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.</p>
<p>10) Welche verkehrsbezogenen Maßnahmen sind geplant, um Schulkinder bei vermehrtem Verkehrsaufkommen beim Überqueren der Straße zu schützen?</p>	<p>Im Plangebiet wird es lediglich geringe Straßenquerschnitte von maximal 6,50 Metern geben. Zudem ist eine Fuß- und Radwegerschließung abseits der Straßen geplant. Der Riesweg kann im Kreuzungsbereich Riesweg/Wiefelsteder Straße an der bestehenden Fußgängerfurt gequert werden. Weitere (auch bauliche) Maßnahmen sind nicht Teil der Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der Erschließungsplanung sowie durch die Verkehrsbehörde der Stadt Varel untersucht.</p>
<p>11) Wie soll das Baugebiet, mit dem enormen Mehraufwand durch beispielsweise Kanalisationsanbindung und Umliegung des Flusses finanziert werden?</p>	<p>Die Erschließungskosten werden zurzeit ermittelt und fließen in eine Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein, welche unabhängig von der Bauleitplanung und parallel geführt wird.</p>

<p>Diese Gründe sprechen für mich gegen das geplante Baugebiet. Ich bitte darum, diese Punkte ernst zu nehmen und von der Bebauung des Bereichs abzuziehen und es als landwirtschaftliche Fläche, die genutzt wird, zu belassen.</p>	<p>Der Anregung wird mit Bezug auf die zuvor erfolgte Abwägung der Stellungnahmen nicht gefolgt.</p>

<p>Private Stellungnahme 16 Stellungnahme vom 23.04.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Vorabinformation über das Bauvorhaben "Logenkamp" im Rahmen der Bürgerinformation am 8. April 2024 in der Grundschule Obenstrohe und die Möglichkeit einer Stellungnahme. Im Folgenden legen wir Ihnen unsere Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans dar:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>- Wohnraumbedarf: Es besteht die Notwendigkeit einer sorgfältigen Prüfung, ob der aktuelle und prognostizierte Wohnraumbedarf tatsächlich eine Erweiterung des Baugebiets erfordert. Der Bedarf wurde nach unseren Informationen bisher nicht belastbar ermittelt. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob der aktuelle Flächennutzungsplan nicht bereits genügend Bauland ausweist, welches bebaut werden könnte, um den Bedarf zu decken und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu diesem Zeitpunkt als nicht erforderlich anzusehen ist.</p> <p>- Vor dem Hintergrund der unklaren Bedarfslage besteht zudem die Gefahr, dass die Bebauung des Gebiets sich über viele Jahre hinzöge, was zu einer unzumutbaren Belastung (Baulärm) der Anwohner führen würde.</p>	<p>Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Friesland ist die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb der bestehenden Festsetzungen des Flächennutzungsplans entweder durch eine Bedarfsanalyse oder alternativ auch durch die Zurücknahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen an anderer Stelle möglich. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung nimmt die Stadt Varel die Ausweisung von Wohnbauflächen im Teilbereich 2 zurück, welche eine ähnliche Flächengröße aufweisen.</p> <p>Um die Belastung der Anwohner zu vermindern, ist die Zufahrt zum Baugebiet in der Bauphase über den südlichen Riesweg vorgesehen.</p>
<p>- Größe des Baugebietes/fehlende Infrastruktur: Der geplante Bereich soll nach aktuellen Planungen um die 170 Wohneinheiten umfassen. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 4000 Einwohnern, würde sich die Bevölkerungsanzahl um voraussichtlich 10% deutlich erhöhen. Die derzeitige Infrastruktur von Obenstrohe ist für ein derartiges Bevölkerungswachstum nicht ausgelegt. Weder stehen ausreichend Ärzte zur medizinischen Versorgung zur Verfügung (aktuell besteht unseres Wissens nach ein Patientenaufnahmestopp für Patienten in der Gemeinschaftspraxis in Obenstrohe) noch sind hinreichend Kindergartenplätze vorhanden.</p>	<p>Obenstrohe gehört wie der Siedlungskerne in Varel zum zentralen Siedlungsbereich der Stadt Varel mit einer guten Nahversorgung, Freizeitangeboten, einem Grundschulstandort, welcher über das neue Baugebiet in seiner Ausstattung gesichert werden kann sowie eine Kindertagesstätte.</p> <p>Darüber hinaus ist zur bestehenden Ärzteschaft in Obenstrohe eine nahe Anbindung nach Varel-Stadt gegeben.</p>

	<p>Die nötigen Kapazitäten der Kinderbetreuung werden auch im Rahmen eines neuen Baugebietes durch den zuständigen Fachbereich der Stadt Varel geplant werden.</p> <p>Durch neue Einwohner kann zudem die Nachfrage nach Versorgungseinrichtung und daher ihr Vorhalten langfristig sichergestellt werden.</p>
<p>- Lage des Baugebiets: Selbst wenn ein entsprechender Wohnraumbedarf in Obenstrohe bestehen sollte, bestehen unseres Wissens nach in Obenstrohe andere Flächen, die sich als Wohnbaugebiet eignen würden und möglicherweise nicht die beschriebenen Schwächen aufweisen.</p>	<p>Die Stadt Varel ist seit ca. 2016 auf der Suche nach Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets in Varel-Obenstrohe. Seitdem standen bislang ausschließlich die Flächen aus dem Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung zur Verfügung, welche anhand diverser Vorplanung und auf der Basis von Gutachten als sehr gut geeignet identifiziert werden konnten. Diese stehen in einem sehr weit fortgeschrittenen Stadium der Planungen.</p>
<p>- Verkehrliche Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes soll ausweislich Ihrer Planung über den Riesweg erfolgen. Der Riesweg ist bereits jetzt insbesondere zu Zeiten der Schichtwechsel bei Premium AEROTEC sehr stark befahren. Die Anbindung der geplanten ca. 170 Wohneinheiten würde zu einer unzumutbaren Belastung führen und die Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen.</p>	<p>Die verkehrlichen Belastungen am Riesweg wurden im Mai 2024 eingehend untersucht und nicht als hoch eingeordnet. Zusätzliche Verkehre durch ein neues Baugebiet müssen in Zukunft fortlaufend betrachtet und wenn notwendig Maßnahmen beraten werden. Ein zeitgleiches zusammenfallen mit Verkehren im Rahmen des Schichtwechsels bei Premium Aerotec ist jedoch nicht zu erwarten.</p>
<p>- Zufahrt für Baufahrzeuge. Die Zufahrt für Baufahrzeuge ist über den Riesweg aus Richtung Premium AEROTEC geplant. Der Riesweg ist ab der Ecke Heidebergstraße in Richtung Premium AEROTEC sehr eng und in einem sehr schlechten Zustand. Dies ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt für PKW ein Problem. Häufig ist es bereits jetzt für zwei einander entgegenkommende PKW nicht möglich, gefahrlos aneinander vorbei zu fahren, so dass PKW halten müssen, um ein entgegenkommendes Fahrzeug passieren zu lassen. Es ist nicht ersichtlich, wie eine angemessene Anfahrt für Baufahrzeuge auf diesem Weg sichergestellt werden soll. In Richtung Premium AEROTEC ist der Riesweg auf der einen Seite durch Bäume, auf der</p>	<p>Entsprechende Erwägungen befinden sich bereits in der Abstimmung und sollen konkret im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen Beachtung finden. Für die Phase weiterer Bautätigkeiten und entsprechend danach werden diese überprüft und gegebenenfalls in der Zukunft für die verkehrliche Erschließung berücksichtigt.</p>

<p>anderen Seite durch Entwässerungsgräben, begrenzt, so dass auch straßenbauliche Änderungen begrenzt möglich sein werden.</p>	
<p>- Regenwasser soll durch die zusätzliche Versiegelung durch die Bebauung dem Logenmoorgraben zugeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass der Logenmoorgraben bereits jetzt teilweise einen sehr hohen Wasserstand aufweist, insbesondere bei Sturmfluten. Sollte weiteres Regenwasser eingeleitet werden, besteht ein Risiko für die angrenzenden Grundstücke.</p>	<p>Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über ein Regenrückhaltbecken gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet. Die notwendige Drosselung anhand der Berechnungen des Oberflächenentwässerungskonzepts erfolgt gemäß den technischen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde, um eine Überlastung des Logemoorgrabens zu vermeiden. Der zu verlegende Graben ‚Hoge Slaap‘ soll zudem mit einem deutlich längeren und renaturierten Verlauf für eine verzögerte Einleitung aus den westlichen Bereichen des südlichen Obenstrohe bzw. Bramloge bedingen.</p>
<p>- Schmutzwasser soll unseres Wissens nach über die Leitungen unter der Heidebergstraße abgeleitet werden. Auf dieses Problem wurde bereits durch einen Anwohner bei der Informationsveranstaltung hingewiesen. Ihren Verweis darauf, dass der Ausbau der Abwasserkanäle Aufgabe des OOWV sei, trifft formal zu. Allerdings weisen wir darauf hin, dass kein Baugebiet geplant werden kann, für das eine angemessene Ableitung von Abwässern nicht sichergestellt ist. Eine angemessene Infrastruktur ist notwendige Voraussetzung für die Umsetzung. Es ist daher auch davon auszugehen, dass die Erschließung des Baugebietes unverhältnismäßige Kosten verursachen würde, da die Kanalisation neu-/umgebaut werden müsste.</p>	<p>Ein reiner Verweis auf den OOWV ist weder angezeigt noch der Fall: Ein enger Austausch mit dem OOWV ist selbstverständlich. Es gibt bereits Maßnahmenplanungen durch den OOWV, welche nicht durch das Baugebiet induziert sind, jedoch eventuell durch dieses zeitlich leicht vorgezogen würden. Der OOWV bestätigt entsprechend in seiner Stellungnahme vom 23.04.2024 die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Schmutzwasserbehandlung.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund, insbesondere aufgrund der schlechten und ungeeigneten Verkehrswege sowie der sonstigen fehlenden Infrastruktur, halten wir die Ausweisung des angedachten Wohnbaugebietes für schädlich für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Obenstrohe. Wir bitten, die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nochmals zu überdenken.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Private Stellungnahme 17

Die Person, die diese Stellungnahme abgegeben hat, gab zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Stellungnahme ab (private Stellungnahme 22).

Der Stellungnahme lag eine Unterschriftenliste mit 44 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern bei.

Stellungnahme vom 23.04.2024

In der Anlage sind die Unterschriften der Vareler Bürger (mehr 30 bis jetzt), die sich meinen Argumenten anschließen und gegen das Baugebiet und die Änderung des Flächennutzungsplans sind. Dazu kommen noch weitere 20, die einzeln an sie direkt geschrieben haben. Diese Unterschriften sind in einer Woche gesammelt worden, es werden täglich mehr!

Gerade jetzt, wo die Stadt Varel offensichtlich finanziell nicht gut gestellt ist, andererseits aber z.B. für das Hallenbad, gute Radwege, ordentliche Straßen im Besitz der Stadt, ...überall das Geld fehlt, sind auch über die direkt betroffenen Bürgerinnen und Bürger der Stadt hinaus viele gegen das neue Baugebiet und das finanzielle Engagement der Stadt dort. Gerade sind die Hebesätze erheblich! erhöht worden.

Ich bin aus folgenden Gründen gegen das neue Baugebiet im Logenkamp, das für bis zu 170 Wohneinheiten geplant ist:

Dieses so große Wohngebiet ist allein wegen seiner alternativlosen Zufahrt (gegenüber der Anne-Frank-Strasse) eine erhebliche Belastung für alle Anlieger des Heidebergwegs und eines Teils vom Riesweg.

Wir Anwohner sind sowieso durch die Schichtwechsel bei Aerotec 3x am Tag (2x Störung der Nachtruhe) schon sehr belastet.

Jeder kann sich selbst ausrechnen, wie viele Fahrten später pro Tag bei 1-2 Autos pro Wohneinheiten zusätzlich erfolgen werden, Lieferverkehr, Baustellenverkehr (immer wieder).

Abwägung der Stadt Varel

Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine haushaltspolitischen Fragestellungen abgewogen, welche jedoch selbstverständlich in die politische Willensbildung einfließen.

Gleichzeitig soll ein neues Baugebiet bestehende Wohnbedürfnisse bedienen, welche durch die Nachfrage bestätigt werden, und der Sicherung einer gemischten Bevölkerungsstruktur und damit auch gesicherten Steuereinnahmen und der Sicherung von Fachkräften dienen.

Es wurde bewusst eine Ringschließung gewählt, da diese Durchgangsverkehr vermeidet und daher geringe Verkehrsbelastungen für das Neubaugebiet erzielen soll.

Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt.

Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind.

Der kürzeste Weg vom Logenkamp nach Varel ist die Heidebergstrasse, da nutzt auch die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht.
Das Sicherheitsrisiko für Kinder, die zur Schule fahren, auf dem Riesweg mit parkenden Autos ohne Radweg, und dem Premium Aerotec Verkehr, der 50km/h Begrenzung oft nicht einhält, wird noch größer.

Zu den Kosten:
S. auch „Argumentationshilfen für Flächensparen im Gespräch mit Bürgerinnen und Bürger“ **vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz**

Zitate daraus:
Deutschlandweit – wird die Bevölkerung absehbar abnehmen. Auf neue Baugebiete zu verzichten, stellt insofern nicht die Möglichkeit infrage, ein Eigenheim zu besitzen...
Im Gegenteil können Neubaugebiete für Preisverfall und Leerstand in bestehenden Gebieten sorgen. Gerade Ältere müssen dann unter Wert verkaufen, wenn sie ihr Haus nicht mehr halten können.
Kein neues Bauland auszuweisen...

- **Spart Geld für Infrastruktur**
- **Die Erschließung eines Hektars Baugebiet mit ca. 10 Baugrundstücken kostet mindestens eine halbe Million Euro.**
- **Diese Finanzmittel können genutzt werden, um vorhandene Angebote zu verbessern.**

Zitat Ende

Der Niedersächsische Weg ist nach meiner Information Konsens bei Städten und Gemeinden in Niedersachsen.

Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.
Es ist nicht davon auszugehen, dass neue Verkehre durch das Baugebiet zeitlich exakt mit den genannten Schichtwechseln zusammenfallen.
Es wurde beim städtebaulichen Entwurf großes Augenmerk auf attraktive Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zur Erschließung des Gebietes gelegt. Ebenso ist eine Fläche für eine Mobilitätsstation für nachhaltige Verkehrsmittel und Sharing-Angebote vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen in Summe dazu beitragen, dass ein hoher Wegeanteil durch den nicht-motorisierten Verkehr erfolgen kann.

Im neuen Baugebiet werden Festsetzungen getroffen, um entgegen des anhaltenden Trends zum Einfamilienhaus verdichtete Bauweisen zu ermöglichen (z. B. Hausgruppen und Mehrparteienwohnhäuser) wodurch dem sensiblen Umgang mit Flächen Rechnung getragen wird.
Der in der Begründung des Bebauungsplans genannte Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stellt fest, dass der Grundstücksmarkt in Varel durch ein mangelndes Baulandangebot zum Erliegen kommt.
Ein Zugriff auf ungenutzte Flächen ist zur Bedarfsbewältigung leider nicht ohne Weiteres gegeben.

Lückenbebauung und Sanierung alter Häuser ist deutlich umweltbewußter als Neubauten und hier ist in Obenstrohe ist noch viel Kapazität dafür. Und es gibt ja auch andere kleinere Baugebiete nach meiner Information, die nicht an einer Stelle so stark belasten, deren Hürden aber vielleicht zu beseitigen sind.

Hier im Logenkamp ist der gekaufte Grund außerdem nur teilweise als Bauland nutzbar, der Rest bleibt im Besitz der Stadt und muss angelegt und gepflegt werden, die Schutzzonen für Wallhecken, Gas- und Stromleitung betragen viele Tausend Quadratmeter und verursachen später Dauerkosten.

Wenn alle wirklich entstehenden Kosten auf die Neukäufer abgewälzt werden und nicht beim Steuerzahler landen, wird es schwer mit bezahlbarem Baugrund, mit dem SPD und CDU werben.

Viel habe ich dazu von einem großen Oldenburger Investor gelernt. Der fasst seine bereits gekauften Baugrundstücke nicht an, weil er die nicht vermarkten kann und hat sein ganzes Firmenkonzept verändert – ohne Neubauten. Die Energiepreise, die in jedem Waschbecken, im Zement, etc. stecken sind so hoch, werden es auch bleiben, ebenso die gestiegenen Lohnkosten, dass aus seiner Sicht auch bei einer Zinssenkung grössere Gebiete nicht zu vermarkten sind. Das ging vor 20 Jahren!

Bei der Größe dieses Gebiets erscheint mir eine Dauerbaustelle mit den Belastungen sehr wahrscheinlich.

Es folgen nach der Erschließung auch Kosten für Kindergartenplätze usw Es werden bei vollem Verkauf ja mehrere hundert Personen hier leben.

Zur Sanierung des Wohnungsbestandes bedarf es gleichzeitig zum Erreichen von Klimaschutzzielen eines Angebotes an Flächen zur Neubebauung.

Die Flächen sind zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs ohnehin einzuplanen, lediglich gegebenenfalls an anderer Stelle. Im Sinne der Kompensationsfestsetzungen ist eine extensive Pflege festgelegt, welches sich auch auf die Folgekosten positiv auswirkt und auch an anderer Stelle entstehen würden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist dabei ein Ausgleich der erfolgten Eingriffe gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelungen. Es sollen zudem bestehende Biotopverbundstrukturen erhalten und für die Zukunft gesichert werden.

Im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung und Grundstücksvermarktung werden die Gesamtkosten betrachtet und im politischen Entscheidungsprozess Kaufpreise festgesetzt. Diese stehen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Auch unter den geänderten Bedingungen von Zins- und Baupreientwicklung möchte die Stadt Varel Menschen das Bauen ermöglichen. Die Stadt ist hierbei jedoch nicht einem privaten Investor gleichzusetzen.

Die Belastungen gliedern sich in Ersterschließung, Bautätigkeiten der Eigentümer und Endausbau der Erschließungsanlagen. Die Dauer ist auch Abhängigkeit von der (erfolgreichen) Vermarktung und kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

<p>Dieses Risiko wird hier die Stadt, also der Steuerzahler tragen. Und das bei der jetzigen Finanzsituation der Stadt, die nicht so gut ist, wenn ich den Haushaltsplan für 2024 richtig lese!</p> <p>Erhöhte Lärmbelastigung, größeres Sicherheitsrisiko, wenig Umweltbewußtsein, erhebliches Kostenrisiko und genügend andere Stellen, wo das Geld für vorhandene Einrichtungen (Hallenbad, Förderschule, Krankenhaus ...) erstmal gebraucht wird, sind also meine wesentlichen Argumente gegen dieses grosse Baugebiet am Logenkamp, aber es gibt sicher noch mehr.</p> <p>Auch nach Ende der Frist zur Stellungnahme werden wir weiter tätig sein. Alternativen erkunden, Unterschriften sammeln, Argumente aufschreiben und an den Ratssitzungen zuhören, soweit das möglich ist. Es sollte doch möglich sein, andere Lösungen zu finden!</p> <p>(Am Rande: Meine Information ist, dass Herr von Thülen durchaus bereit ist, das jetzt schon vorhandene Wohngebiet hinter dem alten Edekamarkt zu verkaufen, an die Stadt oder auch einen Investor, da der langjährige Pächter; Fred Janssen, seinen Betrieb spätestens zum Jahresende aufgibt.)</p>	<p>Die Daseinsvorsorge ist unabhängig von einem neuen Baugebiet Aufgabe der Stadt Varel und wird durch die zuständigen Fachverwaltungen geplant.</p> <p>Die Zusammenfassung wiederholt die obig abgewogenen detaillierten Stellungnahmen, welcher entsprechend abgewogen wurden.</p> <p>Die Verwaltung hat auch alternative Standorte geprüft und sich nach eingehender Beschäftigung und nach Flächenverfügbarkeit in die Überplanung dieser Flächen begeben.</p> <p>Die Grundstückskäufe für das geplante Baugebiet wurden schon vor mehreren Jahren getätigt. Zu diesem Zeitpunkt standen die angesprochenen Flächen nicht zur Entwicklung zur Verfügung. Durch die Flächeneigentümer wurde zudem keine Bauleitplanung angestrengt. Auch für die Flächen ‚Achter de Gast‘ ist zukünftig eine Umwidmung in Form eines Flächentausches mit dem Ziel einer Flächennutzungsplanänderung denkbar, sofern dies durch die Flächeneigentümer gewünscht ist.</p>
<p>Private Stellungnahme 18 Stellungnahme vom 23.04.2024, diese Stellungnahme wurde der Stadt Varel zweimal per Post und einmal per Fax zugestellt</p> <p>Zur o.a. Planung möchte ich folgendes anführen: Den Flächennutzungsplan im Bereich „Achter de Gast“ sollte man nicht ändern. Hier befindet sich, anders als im Logemoor, geeigneteres Baugelände, besser erreichbar, näher am Ort, höher gelegen, kürzere Ver- und Entsorgungsleitungen, somit sind wesentlich geringere Erschließungskosten zu erwarten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Stadt Varel war vor über 5 Jahren auf der Suche nach Flächen für die Entwicklung eines eigenen Wohngebiets in Varel-Obenstrohe. Zu diesen Zeitpunkt standen nur die Flächen aus dem Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung zur Verfügung. Die Planungen für das</p>

<p>Am „Logenkamp“ jedoch wäre wegen der Randlage und des zu erwartenden Verkehrs der Riesweg auszubauen und u.a. eine längere Abwasserdruckleitung zu verlegen. Baumaßnahmen müßten auf Grund der geringen Geländehöhen mit aufwändigen Grundwassersenkungen erfolgen. Hohe Erschließungskosten sind hier somit zu erwarten. Aus meiner Sicht ist der Bebauungsplan 264 „Logenkamp“ in Gänze abzulehnen.</p> <p>Als Alternative zur Nutzung des Geländes empfehle ich den Aufbau eines Solarparks. Die gewonnene Energie ließe sich leicht in das vorhandene Netz einspeisen, ein Umspannwerk z.B. ist nicht weit entfernt. Zukunftsorientiert wäre mit dem erzeugten Strom die Gewinnung von Wasserstoff(gas). Entsprechende Anlagen ließen sich auf derzeit brach liegenden Flächen „Am Aeropark“ aufbauen. Geeignetes Wasser ist in ausreichender Menge im Waldsee vorhanden. Hier könnte man u.a. für Innovation offene Vertreter der EWE ansprechen. Im Sinne einer ordentlichen Ortsentwicklung sollte die geplante Bebauung im Logemoor noch einmal überdacht werden.</p>	<p>Neubaugebiet „Logenkamp“ laufen nun bereits seit mehreren Jahren und werden nicht kurzfristig aufgegeben. Die Erschließungskosten werden zurzeit ermittelt und fließen in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit ein.</p> <p>Der Rat der Stadt Varel hat im Oktober 2023 das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit der dazugehörigen Umsetzungsstrategie beschlossen. Hiernach sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vornehmlich im Privilegierungskorridor entlang der Autobahn und der Eisenbahnstrecke und auf Moorböden, die im Zuge der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wiedervernässt werden können, entstehen. Dieser Standort, der sich zudem sehr nah am vorhandenen Siedlungsbereich befindet, fällt nicht unter diese Kriterien. Er ist daher hierfür nicht als geeignet anzusehen.</p>
<p>Private Stellungnahme 19 Stellungnahme vom 24.04.2024 <i>Die Stellungnahmen stammen von einer Person und wurde der Stadt Varel in einem Zeitraum von 20 Minuten in Form von drei separaten E-Mails zugesendet. Sie werden daher zusammengefasst.</i></p> <p>E-Mail 1: Ich richte mich mit diesem Schreiben an Sie als verantwortliche für das Bauvorhaben Logekamp Bebauungsplan Nr.264. Als Anwohner des Hullenweges bin ich auch direkt von der Abwassersituation der Heidebergstraße betroffen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben. Laut Stellungnahme des OOWV vom 23.04.2024 ist die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig. Die Stadt Varel ist zudem in der engen Abstimmung mit dem OOWV, um kontinuierlich laufende Optimierungen bei der Entwässerung weiter</p>

<p>Ihre Planungen bezüglich des neuen Wohngebietes sehe ich mit Sorgen entgegen, was mich dazu bringt einen schriftlichen Einwand vorzubringen.</p> <p>Die Bebauung wird zwangsläufig zu einer weiteren Belastung der Entwässerungsleitung in der Heidebergstraße führen. Diese ist, wie bereits der Stadt langfristig bekannt, gerade bei Starkregen überlastet, so dass bei uns wie in anderen teilen die Fäkalien die Straße hochgespült werden. Ich sehe das gerade als Familienvater zweier Kinder besonders kritisch.</p> <p>Bevor also eine weitere Bebauung stattfindet sollten erst entlastende Maßnahmen durch die Stadt bzw. des OOWV stattfinden. Ein Vertrag der Stadt mit dem OOWV entbindet Sie nicht von Ihrer Pflicht der Sicherer Abwasserentsorgung. (§96 NWG).</p>	<p>voranzutreiben. Eine Neuordnung des Abwassersystems in betreffenden Bereichen befindet sich in der Planungsphase durch den zuständigen OOWV.</p>
<p>E-Mail 2:</p> <p>Ich richte mich mit diesem Schreiben an Sie als Verantwortliche für das Bauvorhaben Logekamp Bebauungsplan Nr.264.</p> <p>Als Anwohner des Hullenweges bin ich auch direkt von der Verkehrssituation der Heidebergstraße betroffen.</p> <p>Ihre Planungen bezüglich des neuen Wohngebietes sehe ich mit Sorgen entgegen, was mich dazu bringt einen schriftlichen Einwand vorzubringen.</p> <p>Die direkte Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Autobahn führt durch die Heidebergstraße. Diese ist nur durch Schilder auf 30 km/h begrenzt. Ausgenommen ist hier ein kleines Stück zur Kreuzung Riesweg. Bereits heute ist zu den Schichtwechselzeiten des Aeroparks ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu beobachten, welches leider auch mit erhöhten Geschwindigkeiten einhergeht. Die Attraktivität als Durchgangsstraße muß eindeutig verringert werden.</p> <p>Auch habe ich Sorgen, dass durch das Neubaugebiet viele Ortsunkundige Lieferanten und Handwerker die Heidebergstraße als kürzeste Verbindung nutzen werden. Als Familienvater war ich bisher</p>	<p>Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt.</p> <p>Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind.</p> <p>Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.</p> <p>Die Messungen im Mai 2024 am Riesweg haben weder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder erhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.</p> <p>Dennoch werden auch in der Zukunft weitere – auch bauliche – Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird auf das Radverkehrskonzept aus 2023 verwiesen.</p> <p>Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird.</p>

<p>immer froh in einer ruhigen Bebauung zu leben, in welcher ich keine Angst haben muß meine Kinder alleine mit dem Fahrrad fahren zu lassen. Dieses sehe ich immer mehr gefährdet.</p>	<p>Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p>
<p>E-Mail 3: Ich richte mich mit diesem Schreiben an Sie als verantwortliche für das Bauvorhaben Logekamp Bebauungsplan Nr.264. Als Anwohner des Hullenweges bin ich auch direkt von der Verkehrssituation der Heidebergstraße betroffen. Ihre Planungen bezüglich des neuen Wohngebietes sehe ich mit Sorgen entgegen, was mich dazu bringt einen schriftlichen Einwand vorzubringen.</p> <p>Die direkte Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Autobahnanbindung führt durch die Heidebergstraße. Im Rahmen des Neubaugebietes sehe ich die Gefahr, daß es zu einem erhöhten Aufkommen an Schwerlastverkehr durch die Heidebergstraße kommen wird. Es werden nicht alle Ressourcen durch Ortskundige innerhalb Varel's geliefert. Es existiert keine Tonnenbegrenzung für diese gepflasterte Straße, welche jetzt bereits Versackungen aufweist. In Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens befürchte ich eine Verschlimmerung. Dies ist ein Wohngebiet in dem viele (auch kleine) Kinder wohnen und somit die Heidebergstraße als Schulweg nutzen müssen. Gerade größere Lieferfahrzeuge (>7,5t) haben große tote Winkel und Lieferfahrer sind heute leider immer größeren Terminstreß ausgesetzt. Ist Ihnen bekannt wieviel Spiegel heutzutage durch den Fahrer theoretisch immer im Blick gehalten werden müssen? Ich halte es daher für erforderlich die Heidebergstraße auf 7,5t ausgenommen Anwohner zu begrenzen. Ich schreibe bewusst ausgenommen Anwohner, da auch Landwirte die Straße nutzen müssen, um auf Ihre Felder zu gelangen und auch bereits bebaute Gebiete mal mit</p>	<p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p> <p>Anlieger bei der Gewichtsbeschränkung auszunehmen, wird als nicht zielführend angesehen, da sich eine entsprechende Ausnahme kaum kontrollieren lässt.</p>

<p>größeren Fahrzeugen beliefert werden. Dieses Verkehrsaufkommen sehe ich aber als unkritisch an, da dies sehr selten vorkommt.</p>	
<p>Private Stellungnahme 20 Stellungnahme vom 24.04.2024</p> <p>Als Einwohner der Gemeinde Varel-Obenstrohe erheben wir gegen die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Einwendung:</p> <p>Die Ausweisung neuer Bauflächen ohne Bedarfsanalyse und Abwägung der Alternativen widerspricht dem § 1a Baugesetzbuch (BauGB). Hier der entsprechende Auszug:</p> <p>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zur Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“</p> <p>Flächen wachsen nicht nach und wir erwarten von Ihnen eine ausgewogene Planung auch hinsichtlich freier Flächen im Gemeindegebiet. Die Planungshoheit der Gemeinden darf nicht als Grundrecht zum Flächenverbrauch missverstanden werden, sondern als Grundverpflichtung zur Erhaltung des Landes für nachfolgende Generationen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>In Varel besteht eine permanente Nachfrage nach Wohnraum. Alternative Flächen stehen aus Grunderwerbs- oder Erschließungsgründen zurzeit nicht zur Verfügung. Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Friesland ist die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen nur durch eine Bedarfsanalyse oder durch die Zurücknahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen an anderer Stelle möglich. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung nimmt die Stadt Varel die Ausweisung von Wohnbauflächen im Teilbereich 2 zurück, so dass diese in Zukunft als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden.</p> <p>Zur Erreichung der Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden, sind Grundstücksgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser von rund 350 bis 600 qm vorgesehen. Eine abschließende Parzellierung ist jedoch im Regelfall nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Zusätzlich sieht die Nutzungsschablone im WA 2, 3 und 4 eine Grundflächenzahl von 0,40 vor und es werden diverse Bautypen bis zur Hausgruppe und dem Mehrfamilienhaus zulässig sein. Hiermit kann eine verdichtete Bauweise realisiert werden, die dazu beiträgt, dass von der Grünfläche im südlichen Geltungsbereich geringere Flächen in Anspruch genommen werden müssen, um die städtebaulichen Ziele dieser Planung umzusetzen. Diese Grünflächen können stattdessen in hohem Maße zur Kompensation als Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.</p>

Private Stellungnahme 21

Stellungnahme vom 29.04.2024

hiermit lege ich Beschwerde bzw. Bedenken gegen den Bebauungsplan 264 ein.

Aus der Presse habe ich von dem Bebauungsplan erfahren, der die Erweiterung am südlichen Ortsrand von Oberstrohe zum Inhalt haben soll.

Als Bürger hat man bis Ende April die Möglichkeit seine Bedenken vorzulegen und ich möchte auf diese Weise darauf aufmerksam machen, dass die Heidebergstraße als Durchfahrtsstraße immer beliebter wird. Allerdings zum Nachteil aller Anwohner der Heidebergstraße.

Das Tempolimit von 30 km/h wird oftmals nicht beachtet. Wie Sie dem Lageplan entnehmen können, führt die kürzeste Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Stadt Varel sowie dem Autobahnzubringer durch die Heidebergstraße. Diese Straße ist zwar auf 30 km/h begrenzt, wobei bauliche Beschränkungen nur kurz vor der Kreuzung zum Riesweg existieren. Der gesamte weitere Abschnitt bis zum Ortsausgang Oberstrohe ist eine freie Strecke.

Bereits heute sind im mittleren Abschnitt immer wieder sehr schnelle Fahrzeuge zu beobachten. Auch der Schichtwechsel von Premium-Aerotec Mitarbeitern ist am Verkehrsvolumen festzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Geschwindigkeit in der Heidebergstraße **baulich zu beschränken**, z.B. durch Fahrbahnschwellen, um die Attraktivität als Durchgangsstraße zu senken. Diese Maßnahme muss vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, da das Argument auch für den Baustellenverkehr gelten sollte.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Heidebergstraße zurzeit mit keinerlei Gewichtsbeschränkungen versehen ist. Da es sich um eine gepflasterte Straße handelt, ist von zunehmenden Straßenschäden

Abwägung der Stadt Varel

Im Mai und Juni 2024 wurden und werden durch die Stadt Varel Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen in der Heidebergstraße und dem Riesweg durchgeführt.

Ausgehend davon kann zukünftig mit Belegung des Baugebietes geprüft werden, ob und welche Maßnahmen an den beiden Straßen erforderlich sind.

Sowohl für die Heidebergstraße wie für den Riesweg werden dahingehend Betrachtungen angestellt werden.

Es ist vorgesehen den Baustellenverkehr von Süden über den Riesweg aus Richtung Premium Aerotec zu leiten, sodass die angrenzende Wohnbaubebauung nicht unnötig belastet wird.

<p>auszugehen, wenn der Schwerlastverkehr hierdurch rollt. Straßenschäden sind an einigen Stellen schon vorhanden.</p> <p>Zugleich wohnen an der Heidebergstraße zahlreiche Familien mit Kindern unter anderem ist auch ein großer Kinderspielplatz vorhanden. Der Schulweg zahlreicher Kinder aus angrenzenden Bereichen führt über die Heidebergstraße. Es ist daher zum Schutz der Kinder auf der einen Seite und zur Sicherung des Straßenzustandes auf der anderen Seite vor der Ausweisung eines weiteren Baugebietes notwendig, den zur erwartenden Schwerlastverkehr aus dem vorhandenen Wohnbereich heraus zu halten. Eine geeignete Gewichtsbeschränkung auf höchstens 7,5 t muss daher vorab festgelegt werden.</p> <p>Gibt es eigentlich genügend Kapazitäten im ortsansässigen Kindergarten sowie Grundschule? Immerhin ist die Rede von 120 Wohneinheiten.</p>	<p>Gewichtsbeschränkungen (gegebenenfalls zeitlich für die Bauphasen beschränkt) sollen ebenfalls geprüft werden.</p> <p>An der Heidebergstraße soll es in daher Beschilderungen geben, welche den Baustellenverkehr über den Riesweg von Süden leiten.</p> <p>Von einer vollumfänglichen Gewichtsbeschränkung der Heidebergstraße soll zunächst abgesehen werden, da diese Gewichtsbeschränkung auch sämtliche Anwohner betreffen würde. In diesem Fall müsste vor jeder Befahrung eines Fahrzeugs, dass das max. zulässige Gesamtgewicht überschreitet, eine Sondergenehmigung eingeholt werden.</p> <p>Die Schülerzahlen der Grundschule sowie die Kindergartenplätze in Obenstrohe werden mit Erschließung des Baugebietes durch den zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung unabhängig vom geplanten Baugebiet geplant.</p>
<p>Private Stellungnahme 22 Die Person, die diese Stellungnahme abgab, hat bereits zu einen früheren Zeitpunkt eine Stellungnahme abgegeben (private Stellungnahme 17). Stellungnahme vom 28.05.2024</p> <p><u>Änderung des FNPs und Baugebiet Logenkamp</u> (Viele Bürgerinnen und Bürger der Stadt haben unterschrieben, dass sie dagegen sind. Die Unterschriftsliste liegt dem Bürgermeister in Kopie vor, neue Unterschriften sind noch dazugekommen.)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als besonders durch dieses geplante Baugebiet Betroffene und da ich jetzt im Ruhestand bin und mir die Zeit nehmen kann, habe ich viele</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil der Abwägung einer Bauleitplanung.</p>

Gespräche geführt, Recherche betrieben und versucht, mich in die Materie einzuarbeiten.

In der 54. FNP-Änderung der Stadt Varel haben Sie unter 2.5 Planungsalternativen untersuchen lassen.

Inzwischen haben sich aber wohl durch die Aufgabe der Landwirtschaft von Fred Janssen einige Änderungen in Ihrer schriftlich aufgeführten Argumentation ergeben, die für die Abwägung wohl nicht ganz unerheblich sind.

Da Ihre Entscheidung über die Lage des großen Baugebiets entweder am Logenkamp oder evtl. doch eher im Ortskern (Achter die Gast), wo es jetzt möglich werden könnte, ganz grundsätzlich und langfristig eine Entscheidung über die Entwicklung in Obenstrohe zur Folge hat, hoffe ich auf Ihre Abwägung aufgrund der veränderten Fakten.

1) zu Obenstrohe, nördlich der Feuerwache, ca. 4,1 ha
Da der Bauer, Fred Janssen, aufhört, entfällt die Geruchsbelästigung durch seine Tiere für das Gebiet hinter der Feuerwache (4,1 ha), so dass die Eignung dieses Gebietes in zentralem Siedlungsgebiet damit wohl etwas besser werden müsste trotz der nötigen Abstände zur Stromtrasse. Diese Einschränkung der Eignung gilt ja auch am Logenkamp.

2) zu Obenstrohe, Mühlenteichstrasse/Achter de Gast, ca. 4,8 ha
Nach meiner Information ist Herr von Thülen jetzt bereit, sein Gebiet Achter de Gast von ca. 4,5 ha an die Stadt zu einem ortsüblichen Preis zu verkaufen, da Fred Janssen zum Jahresende seinen Betrieb einstellt und bietet auch den Verkauf von Kompensationsflächen an. Er sagt, es habe zwischen ihm und der Stadt in mindestens den letzten

Der Darstellung kann in der Abwägung aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die 110 kV-Leitung durchquert die südwestliche Fläche an zentraler Stelle. Bei Berücksichtigung des Leitungsschutzstreifens (im Mittel beidseitiger Abstand von 25 Metern zum Leitungsseil) fällt rund 1 ha aus der Nutzung heraus. Eine Wohnbebauung, die sich in nur 25 Metern zur 110 kV-Leitung und unmittelbar an der Feuerwehr befindet, erachtet die Stadt Varel als weniger attraktiv und plant daher aktuell nicht die Fläche zu entwickeln.
Zudem sind auch diese Flächen derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Sie grenzen zudem an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Die Planung des Neubaugebietes Bedarf inkl. Voruntersuchungen, naturschutzfachlicher Gutachten, etc. eine beträchtliche Zeitspanne. Diese Untersuchungen sowie die Findung städtebaulicher und wirtschaftlich tragfähiger Konzepte hat sich über mehrere Jahre erstreckt. Vor der Corona-Pandemie konnte hinsichtlich der Flächen ‚Achter de Gast‘ keine Anbahnung für ein Baugebiet erzielt werden, bis für die Flächen im Bereich Logenkamp die seit 2017 laufenden Vorplanungen im Herbst 2021 in einen Kaufvertrag mit dem dortigen Flächeneigentümer mündeten. Die Planungen sollen daher zu diesem Zeitpunkt nicht aufgrund sich kurzfristig ergebender Änderungen

<p>5 Jahren keine Anfragen zum Verkauf seines Wohngebietes gegeben. (Ich weiß natürlich nicht, ob das stimmt.)</p> <p>Mit 4,5 ha ist seine Fläche ja wohl ungefähr vergleichbar groß wie am Logenkamp, was Sie ja auch für die Übertragung der Bedarfsplanung von Achter de Gast auf den Logenkamp benutzen. Herr Gert-Schlür, der ja auch wohl noch einen kleinen Teil dort besitzt, hat aus Krankheitsgründen nicht Stellung genommen zu Ihrer Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplans. Vielleicht schließt er sich ja Herrn von Thülen an.</p> <p>Zusätzlich ist mir von der Familie Lameyer in Obenstrohe mitgeteilt worden, dass Lameyers gern am Liebsten ab sofort aus finanziellen Gründen ihr gesamtes Grundstück mit dem Gartenmarkt an die Stadt verkaufen möchten, weil es sich überhaupt nicht mehr rentiert und sie haben mich gebeten, diese Information an den Bürgermeister und den Rat weiterzuleiten.</p> <p><u>Vorteile von Achter de Gast gegenüber dem Logenkamp:</u> Zentrale Siedlungslage, vorhandene Straße, bessere Qualität des Baugebietes, bessere Qualität des Baugrundes, weniger Schäden durch Baufahrzeuge wegen kürzerer Zuwegung von der Hauptstrasse als im Logenkamp, damit geringere Folgekosten, bessere bzw. vorhandene Erschließung, Option, relativ schnell an Achter de Gast mit Bebauung zu beginnen nach vorliegender Gesamtplanung, Schulweg ohne Überkreuzung der Wiefelsteder Str. viel sicherer als beim Logenkamp, Lage eines evtl. geplanten Mehrgenerationenhauses wegen der zentralen Ortslage sinnvoller, weniger Strassenmeter, die unter der Mehrbelastung des Baugebietes leiden</p>	<p>angepasst werden um dem anhalten Bedarf an modernem und klimagerechtem Wohnraum zu entsprechen.</p> <p>An die Stadt Varel ist derweil keine der genannten Personen herangetreten. Es wurde kein Angebot „zu einem ortsüblichen Preis“ unterbreitet oder eine Bauleitplanung in eigener Vorhabenträgerschaft beantragt.</p> <p>Dies ist ebenfalls nicht an die Stadt Varel herangetragen worden. Sofern die Stadt Varel die Flächen laut ihrer Darstellung richtig einordnet befinden sie sich innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsschutzgebietes des Landkreis Friesland, mit Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Punkte, welche für die vorliegende Bauleitplanung relevant sind, werden seitens der Stadt Varel nicht geteilt und im Rahmen sowohl der Begründung bereits bearbeitet oder in der vorliegenden Abwägung behandelt. Ihnen kann daher in der Abwägung nicht gefolgt werden:</p> <p>Im Wesentlichen sind die stichpunktartig genannten Punkte Aspekte der äußeren Erschließung und im Nachgang des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Punkte sind für ein Baugebiet an anderer Stelle ebenfalls zu beachten bzw. mit Vor- und Nachteilen versehen, welche gegeneinander abgewogen werden müssten. Dies ist in der vorliegenden Planung sorgfältig erfolgt.</p> <p>Die Punkte stellen demnach nicht die grundsätzliche Eignung des Baugebietes infrage.</p> <p>Die Grundstückspreise stehen weder im Geltungsbereich des Teilbereichs 1 / Bebauungsplan 264 noch für den Fall einer Überplanung</p>
---	--

<p>weniger Folgekosten durch die Pflege von nicht für die Bebauung zu nutzendem Grund (Wallhecken, Stromtrasse, Gasleitung)</p> <p>Selbst bei höherem Grundstückspreis im Ortskern ist die Auswirkung davon bei kleinen Grundstücken wie z.B. 200m² für eine Doppelhaushälfte bei den Gesamtkosten für ein Haus fast zu vernachlässigen, vor allem, wenn es noch auf Erbpacht, wie ja angedacht, erworben werden kann, so dass der soziale Aspekt nicht vernachlässigt wird. – 20€/m² mehr bedeuten 4000 €). Da der Baugrund besser ist, wirkt sich das auch positiv auf die Baukosten aus.</p> <p>Nun hat die Stadt ja schon Zeit und auch Geld in den Logenkamp investiert und es gibt außerdem Zeitdruck, damit die Entscheidung über den Bebauungsplan rechtzeitig zum Jahresende erfolgt.</p> <p>Wäre deshalb nicht Folgendes denkbar, um eine sachgemäße Abwägung in Ruhe machen zu können, die auf die veränderten Fakten (s. 54. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel: „Die Stadt Varel geht davon aus, dass die Flächeneigentümer weder kurz- noch mittelfristig beabsichtigen die Flächen zu entwickeln“), was ja nun nicht mehr stimmt, wie Herr von Thülen auch in seiner Stellungnahme an die Stadt deutlich gemacht hat:</p> <p>Die Stadt könnte doch Herrn Timmermann sein Land jetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche abkaufen und sich damit dies Land für die Zukunft sichern und Herr Timmermann bekäme auch gleich Geld, ihm aber zuzusichern, dass er, falls es später mal Bauland wird, eine entsprechende faire Nachzahlung bekommt oder alles erst später zu kaufen.</p> <p>Dann ist Zeit für eine Abwägung auf der Basis der jetzt veränderten Situation, um in Ruhe zu erkunden und zu prüfen, ob es nicht vorteilhafter ist, erst einmal den Ortskern als zentrale Siedlungslage für eines schönes Zentrum für die Bebauung zu nutzen und den Flächennutzungsplan jetzt nicht zu verändern.</p>	<p>des Teilbereichs 2 fest. Die Qualität des Baugrundes im Teilbereich 2 wurde mangels Anlass durch die Stadt Varel nicht untersucht. Im Teilbereich 1 bestätigen Bodengutachten einen guten Baugrund.</p> <p>Die Stadt Varel verweist auf die Abwägung zum Punkt 2 der Stellungnahme.</p> <p>Die Regelung eines Kaufvertrages (zudem mit Privatpersonen) sind nicht Teil der hier anhängigen Bauleitplanung und können nicht offengelegt werden. Es wird zudem verwiesen auf die oben genannten Planungszeitläufe und die angestrebten Planungshorizonte für das zur Verfügung Stellen von überplanten Wohnbauflächen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil der Abwägung einer Bauleitplanung.</p>
---	--

<p>Am Rande: Ich bin übrigens nicht nur unbequem, sondern engagiere mich auch ehrenamtlich in beträchtlichem Umfang für die Stadt Varel als 1. Vorsitzende des Vereins für Kunst und Wissenschaft. Ein Kulturprogramm mit Konzerten, Vorträgen u.a. für die Saison 2024/2025 habe ich für ca. 40000 € gestaltet, organisiert (s. Anlage) und die Finanzierung gesichert. Ein Konzert davon für die 900Jahrfeier ohne Kosten für die Stadt. Diese Summe -über die sehr sozialverträglichen Mitgliederbeiträge hinaus -werbe ich von verschiedensten Sponsoren mit großem Engagement ein. Die Stadt Varel gibt erfahrungsgemäß 1500 € dazu. Mit der herzlichen Bitte um Ihr Wohlwollen bei der Prüfung der Argumente und Fakten. und gern auch telefonischen Kontakt dazu</p>	<p>Der Anfrage wird gerne gefolgt.</p>
--	--

Stellungnahmen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 08.04.2024 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zuhörer der Bürgerinformationsveranstaltung	Ausführung der Stadt Varel
<p>Zuhörer 1 Er erkundigt sich, ob sich das Gelände in Besitz der Stadt Varel befindet. Er möchte wissen, was hat die Stadt für die Grundstücke bezahlt hat und warum wird nicht, statt dieser Fläche, die FNP-Tauschfläche entwickelt wird.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in Besitz der Stadt Varel. Ein Kaufpreis konnte nicht genannt werden. Die Stadt beabsichtigt diese Fläche zu entwickeln, da sie auf die Tauschfläche des FNPs (Teilbereich 2) keinen Zugriff hat.</p>
<p>Zuhörer 2 Sie weist darauf hin, dass sie einen nassen Keller hat und befürchtet, dass die Häuser im Neubaugebiet leicht unter Wasser stehen könnten.</p>	<p>Es wird darauf verwiesen, dass das Problem mit nassen Kellern, aufgrund des sehr nassen Winters, in vielen Gegenden in Varel aufgetreten sei.</p>

<p>Zuhörer 3 Ein Bürger verweist auf die Darstellungen in der Starkregengefahrenkarte.</p>	<p>Die Verwaltung erklärt, dass die Starkregengefahrenkarten mit in die Planungen einbezogen wurde. Die Darstellungen in den Karten sei ein Grund, warum manche Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.</p> <p>Es wird weiter ausgeführt, dass es sich bei der Starkregenkarte nur um eine modellhafte Darstellung handelt, die als erste Arbeitsgrundlage herangezogen wird. Z.B. werden Durchlässe, die sich unter Straßenkörpern befinden, im Regelfall nicht in den Darstellungen der Starkregengefahrenkarten berücksichtigt.</p>
<p>Zuhörer 4 Ein Bürger möchte wissen, wie das Abwasser aus dem Neubaugebiet abtransportiert werden soll. Seiner Aussage nach, ist der Schmutzwasserkanal in der Heidebergstraße schon jetzt überlastet, so dass er bei Starkregenereignissen regelmäßig überläuft.</p>	<p>OÖVV plant das Kanalnetz hinsichtlich der Durchleitung unter der Autobahn zu ertüchtigen. Hierzu ist die Stadtverwaltung im Austausch mit dem OÖVV.</p>
<p>Zuhörer 5 Er stellt dar, dass die Heidebergstraße jetzt schon durch den Kfz-Verkehr belastet. Sei. Es werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung gewünscht. Er weist darauf hin, dass das Gelände aktuell sehr nass ist. Ein Grundstückseigentümer auf der anderen Straßenseite musste kürzlich eine Drainage einbauen. Eine solche Drainage kostet viel Geld. Es wird die Frage gestellt, ob die Kosten hierfür auf den Kaufpreis umgelegt werden.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geprüft werden. Die Heidebergstraße soll in jedem Fall nicht als Zufahrtsstraße für den Baustellenverkehr dienen. Zu dem nassen Gelände wird geantwortet, dass dieser Winter extrem nass gewesen sei und viele Böden in Varel mit Wasser gesättigt seien. Zudem ist die Entwässerungssituation nach Bebauung des Gebietes anders zu beurteilen, da Niederschlagswasser dann abgeführt wird.</p>
<p>Zuhörer 6 Sie geht davon aus, dass durch das Neubaugebiet die Nachfrage nach Kindergartenplätzen steigen wird und ggf. der Neubau einer Einrichtung erforderlich wird. Sie möchte wissen, ob die Kosten hierfür im Grundstückspreis enthalten sein werden oder ob die Kosten auf die Allgemeinheit umgelegt werden.</p>	<p>Die Verwaltung antwortet, dass es noch keine Planungen für eine weitere Kita gäbe. Der Fachbereich 3 prüfe stetig, ob die vorhandenen Platzkapazitäten ausreichend sind bzw. ob und wann die Einrichtung einer neuen Kita erforderlich ist.</p>

<p>Zuhörer 7</p> <p>Der Zuhörer wiederholt seine schriftliche private Stellungnahme vom 28.03.2024 (siehe Private Stellungnahme 1 und 2)</p>	<p>Ausführung der Stadt Varel: siehe Abwägung der privaten Stellungnahmen 1 und 2</p>
<p>Zuhörer 8</p> <p>Er fragt, ob der Riesweg im Zuge der Erschließung des Baugebiets ausgebaut werden soll und ob ggf. eine Geschwindigkeitsbegrenzung möglich wäre. Er möchte wissen, wie die Sicherheit der Schulkinder am Riesweg verbessert werden kann.</p>	<p>Die Verwaltung antwortet, dass die Baustellenerschließung über den südlichen Riesweg erfolgen soll. In diesem Zuge wird es ggf. erforderlich sein, Ausweichstellen am Riesweg zu schaffen.</p>
<p>Zuhörer 9</p> <p>Er möchte wissen, ob die Fuß- und Radwege versiegelt werden sollen.</p>	<p>Die Verwaltung erläutert, dass die Fuß- und Radwege in wassergebundener Bauweise entstehen sollen. Eine Asphaltierung im Bereich des Schutzstreifen für die Hochdruck-Gasleitung und des Lichtwellenleiters, sei aufgrund der Vorgaben der Netzbetreiber ohnehin nicht zulässig.</p>
<p>Zuhörer 10</p> <p>Er möchte wissen, ob in dem Neubaugebiet eine Großwärmepumpe zum Einsatz kommen soll.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass im Rahmen der Erschließung geprüft werde, ob die Einrichtung eines Kalten Nahwärmnetzes zur Wärmeversorgung im Neubaugebiet realisierbar ist.</p>
<p>Zuhörer 11</p> <p>Er bezweifelt, dass im westlichen Bereich genug Platz für einen Fuß- und Radweg im Wallheckenbereich vorhanden ist. Er weist darauf hin, dass der Weg nicht gepflastert oder asphaltiert werden sollte.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass genügend Platz für einen Fuß- und Radweg vorhanden sei. Eine Pflasterung oder Asphaltierung sei nicht vorgesehen.</p>
<p>Zuhörer 12</p> <p>Er möchte wissen, warum im Rahmen der FNP-Änderung ein Flächentausch erforderlich wird.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass dies Vorgehen den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreis Friesland entspricht. Da die zu entwickelnde Fläche bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sei, müsse dieser Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend in Wohnbaufläche geändert</p>

	<p>werden. Außerdem befänden sich die Flächen außerhalb des im RROP ausgewiesenen Zentralen Siedlungsbereich. Aus diesem Grund müsse bei Neuausweisungen von Wohnbauflächen im FNP, gemäß RROP, entweder eine Bedarfsbetrachtung durchgeführt werden oder aber eine andere, ebenso große, im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene, aber noch nicht als solche genutzte, Fläche eingetauscht werden.</p>
<p>Zuhörer 13 Er möchte wissen, warum statt des FNP-Flächentauschs, keine Bedarfsbetrachtung durchgeführt wird.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass sich die Stadt Varel für einen Flächentausch entschieden hat, da sich die landwirtschaftlichen Flächen im Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung nicht im Besitz der Stadt Varel befinden und von den Flächeneigentümern zurzeit keine Entwicklungswünsche ausgehen.</p>
<p>Zuhörer 14 Er möchte wissen, warum das Baugebiet nicht kleiner geplant wird. Er sieht das Baugebiet als zu groß für Obenstrohe an. Er befürchtet eine Dauerbaustelle über viele Jahre, da er davon ausgeht, dass sich die Grundstücke nur langsam verkaufen werden.</p>	<p>Die Verwaltung erläutert, dass die Erschließung des Gebiets, abhängig von der Nachfrage, in Teilbereichen erfolgen soll. Ein Zeitpunkt, an dem die Erschließung beginnen soll, stehe noch nicht fest und würde politisch beraten.</p>
<p>Zuhörer 15 Sie möchte wissen, ob eine Pflicht zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit den Grundstückskäufern vertraglich geregelt werden wird.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass dies eine Entscheidung sei, die der Rat der Stadt Varel zu treffen hat.</p>
<p>Zuhörer 16 Sie führt aus, dass der Riesweg schon jetzt verkehrlich belastet sei. Außerdem sei der Riesweg schon heute in einem schlechten Zustand. Eine Querung für v.a. für Schulkinder sei nicht vernünftig möglich. Durch die Kurve des Rieswegs im Bereich der Heidebergstraße sei der Verkehr in einen großen Bereich schlecht zu sehen. Sie fragt, ob eine</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass zunächst eine Verkehrszählung durchgeführt werden soll, um im Anschluss zu prüfen sei, welche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Riesweg sinnvoll sind.</p>

<p>Verkehrszählung möglich sei oder auch die Einrichtung einer Tempo 30 Zone.</p>	
<p>Zuhörer 17 Er möchte wissen, ob Bodenuntersuchungen stattgefunden haben. Er befürchtet einen schlechten Baugrund v.a. im Süden des Geltungsbereichs. Er hält zudem einen Spielplatz für ein Baugebiet dieser Größe für zu wenig.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass Bodenuntersuchungen stattgefunden haben, die die Aussage treffen lassen, dass es sich im Plangebiet um guten Baugrund handele.</p> <p>Die Verwaltung hält die Neuanlage eines einzigen Spielplatzes im Baugebiet für ausreichend. Es soll ein großer, attraktiver Spielplatz entstehen, statt mehrere kleine, mit jeweils wenigen Spielgeräten.</p>
<p>Zuhörer 18 Er möchte wissen, ob es einen Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe geben wird.</p>	<p>Die Verwaltung führt aus, dass dies eine Entscheidung sei, die der Rat der Stadt Varel zu treffen hat.</p>
<p>Zuhörer 19 Er möchte wissen, wie groß der Abstand der Wohnbebauung zur 110 kV-Leitung ist.</p>	<p>Die Verwaltung erläutert, dass das nächstgelegene Baufenster ein Abstand von rund 80 Metern zur 110 kV-Freileitung einhält.</p>
<p>Zuhörer 20 Er möchte wissen, ob die Gasleitung noch in Betrieb ist.</p>	<p>Die Verwaltung erklärt, dass die Hochdruck-Gasleitung zurzeit noch in Betrieb sei. Über ein mittelfristiges Betriebsende der Leitung sei nichts bekannt.</p>