

Stadt Varel

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

Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB, zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 2 BauGB und zur erneuten, verkürzten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Ergänzungen zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung

Beteiligung vom 23.07. bis 23.08.2024

Erneute Beteiligung vom 29.10. bis 12.11.2024 (nur für den Bebauungsplan Nr. 264)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

<p>Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der COLT Technology Services GmbH Stellungnahme vom 23.07.2024</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.</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>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>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>TenneT ISO GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 23.07.2024: In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p> <p>Stellungnahme vom 28.10.2024: Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

EWE Netz GmbH	Abwägung der Stadt Varel
<p>Stellungnahme vom 26.07.2024:</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>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.</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</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>Die genannte Fachabteilung wurde am Verfahren beteiligt.</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>Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, welche auch den Standort zur Installation einer Trafostation beinhalten. 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>

ebenfalls zu berücksichtigen.

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

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ 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>

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>.

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt

Stellungnahme vom 30.10.2024:

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro

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.

Die genannte Fachabteilung wurde am Verfahren beteiligt.

Es laufen zurzeit 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.

Im Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Festsetzungen getroffen, welche auch Standorte zur Installation von Trafostationen beinhalteten. Da in bislang nur zwei Standorte mit einer max. Größe von je 30 m² vorgesehen waren, wird ein weiterer Standort ergänzt. Außerdem wird die max. zulässige Größe von Stationsplätzen auf 50 m² erhöht.

Die Trafostationen können nun in der öffentlichen Grünfläche mit der TF 9.2, 9.3 und 13.1 installiert werden. Die Stationsplätze werden an allen Standorten in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

<p>angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</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/neubauebieterschliessung</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 Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden in der Ausführungs-/ Erschließungsplanung Anwendung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt</p>
--	--

<p>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>Avacon Netz GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 31.07.2024:</p> <p>Das Anfragegebiet befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Conneforde-Varel“, LH-14-012A (Mast 013-Mast 015). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p><u>Anhang</u></p> <p>Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. 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>Die Breiten der Leitungsschutzbereiche betragen bis zu 80,00 m, d. h. je 40,00 m von den Leitungssachsen (Verbindungsline der Mastmitten) senkrecht nach beiden Seiten gemessen.</p> <p>Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</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>

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 Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):

Bei Flachdächern 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.

Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

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. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Durch die Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte (Mast 013 und Mast 015 der LH-14-012A) müssen nach gültiger Freileitungsnorm statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Erscheinungsdatum 01.08.2014). Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.

Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereichs ist nicht vorgesehen.

Ihr Ansprechpartner für Ihre Planungen ist seitens Avacon Herr Matthias Peek (Tel.: +49 5341 8671 34438) matthias.peek@avacon.de.

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. 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.

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.

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 im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser

Im Zuge der Erschließung werden Wohngebäude in einem 200,0 m Radius um die 110-kV-Leitung entstehen. Das nächstgelegene Baufenster befindet sich in einem Abstand von 85 Metern zur 110-kV-Freileitung. Um die Einhaltung der Grenzwerte zu überprüfen, wurden entsprechende Messungen durchgeführt. Aus den Messungen ergibt sich, dass die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerte (26. BImSchV) für das elektrische Feld bzw. für die magnetische Flussdichte, ausgehend von der 110 kV Freileitungstrasse im Bereich des Bebauungsplans eingehalten und weit unterschritten werden.

Ein entsprechender Nachweis wurde erbracht und wird der Avacon Netz GmbH übermittelt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unseren 110-kV-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.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um das sichtbare Mastfundament Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

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. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze

Im Radius von 10,00 m um das Mastfundament, welches sich am Riesweg, angrenzend an den Planbereich befindet, sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Die Maststandorte werden wie bisher im Rahmen des Unterhaltungsstreifens am Logemoorgrabens zugänglich sein. Auch vom Riesweg aus wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Mast wie vor erreichbar sein.

Im Leitungsschutzbereich sind keine Pflanzungen hochwachsender Gehölze vorgesehen.

wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

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. 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.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Pascal Abel (T.+ 49 170 953 1633) zu erfragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<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 Hochspannungsfreileitung 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>Stellungnahme vom 11.11.2024:</p> <p>Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 24-000359/LR-ID 1212610-AVA vom 29. Juli 2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise aus der genannten Stellungnahme werden berücksichtigt.</p>
<p>Stadt Varel - Fachbereich Ordnung und Soziales Stellungnahme vom 31.07.2024</p> <p>Aus straßenverkehrs- und ordnungsrechtlicher Sicht werden dahingehend Bedenken geäußert, dass die verkehrliche Anbindung des großen Baugebiets nur durch eine einzige Zuwegung erfolgen soll. Sofern im Anbindungsbereich der Zufahrtsstraße eine Straßensperrung erfolgen muss, ist nach jetzigem Planungsstand das gesamte Baugebiet nicht mehr mit Kraftfahrzeugen erreichbar – auch nicht von Rettungsfahrzeugen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Der Fuß- und Radweg, der das Neubaugebiet mit der Straße Am Knick verbindet, wird entsprechend verbreitert, um die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge im Notfall zu gewährleisten.</p> <p>Am Riesweg, südlich der geplante Zufahrt, und auf der Grünfläche, die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belegt ist, besteht die Möglichkeit, den Bereich so zu ertüchtigen, dass er zeitlich begrenzt, im Fall einer Baustelle an der geplanten Zufahrt, als Zufahrt genutzt werden kann.</p>

<p>Zu beachten ist außerdem (vor allem für die Bauzeit), dass diese Zuwegung ausschließlich über die auf 7,5 t gewichtsbegrenzte Straße Riesweg zu erreichen ist.</p>	<p>Es ist vorgesehen, dass die Gewichtsbeschränkung während der Bautätigkeiten im geplanten Baugebiet aufgehoben wird. Der Zustand der Straße wird vor Beginn der Bautätigkeiten dokumentiert. Die durch die Baufahrzeuge entstandenen Schäden, werden nach Abschluss der Bautätigkeiten behoben. Kosten hierfür werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie</p> <p>Stellungnahme vom 08.08.2024:</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <p>Der in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 10.6 „Bau- und Bodendenkmalschutz“ Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist unbedingt zu beachten. Allerdings fehlt die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg. Diese lautet 0441/205766-15 und sollte entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Diese sollte auch in die Planzeichnung sowie in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.</p> <p>Stellungnahme vom 01.11.2024:</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen: Der in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 10.6 „Bau- und Bodendenkmalschutz“ Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist unbedingt zu beachten. Allerdings sollte diese wie folgt geändert werden:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Telefonnummer wird entsprechend in den Begründungen und in den Planzeichnungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird wie vorgeschlagen in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans geändert.</p>

<p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie-, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 205766-15) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeit gestatten.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 08.08.2024:</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>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme vom 11.11.2024:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Stellungnahmen vom 20.08.2024 und 06.11.2024</p> <p>Mail 1+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>Mail 3+4: Eine Ausbauentscheidung 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>Die Stadt Varel wird sich ggf. zu gegebener Zeit mit der Vodafone Deutschland GmbH bezüglich der Versorgung mit Telekommunikationsanlagen in Verbindung setzen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 20.08.2024 und 08.11.2024:</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Gashochdruckleitung mit ihrem Schutzstreifen wird in der Planzeichnung dargestellt. Die EWE Netz als Betreiber der Leitung wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
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 1997-1 und -2 in

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</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>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 21.08.2024</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 23. April 2024 – AP-LW-AWN/R6/04/24/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, werden beachtet.</p>

9.1 Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensiv gepflegte Grünflächen (max. 2-malige Mahd/Jahr) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Jegliche Eingriffe in den Boden (z. B. Versiegelung, Abgrabungen, Aufschüttungen) dürfen nicht vorgenommen werden.

9.2 Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensiv gepflegte Grünfläche (max. 2-malige Mahd/Jahr) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Jegliche Eingriffe in den Boden (z.B. Versiegelung, Verdichtung, Abgrabungen, Aufschüttungen) dürfen ausschließlich zur Anlage eines Grabens sowie eines Fuß- und Radweges vorgenommen werden. Der Fuß- und Radweg ist mit größtmöglichem Abstand zum Wallheckenfuß am östlichen Rand der Fläche auf max. 4 m Breite in wassergebundener Wegedecke zulässig.“

Ausgenommen der letzten beiden Sätze gelten folgende Auflagen für die extensive Grünlandbewirtschaftung:

- a) Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen. Sie darf nicht umgebrochen werden. Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- b) In der Zeit vom 15. Februar bis 15. Juni eines jeden Jahres ist das Ausbringen von Düngern nicht statthaft.
- c) Eine Stickstoffdüngung mit maximal 50 kg N/ha pro Jahr ist zulässig. Eine Verwendung von Gülle oder Jauche bleibt ausgeschlossen. Die Verwendung von Phosphat- und Kalidüngern

Bei den Flächen 9.1 und 9.2 handelt es sich um die zwischen fünf und acht Meter breiten Wallheckenschutzstreifen im Osten, Norden und Westen. Diese sind als extensiv gepflegte Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die aufgezählten Auflagen gelten für eine extensive Grünlandbewirtschaftung, die auf diesen kleinen Flächen weder vorgesehen noch umsetzbar ist.

Aus diesem Grund werden die Bewirtschaftungsauflagen nicht übernommen, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde positiv abgestimmt.

bedarf der vorherigen Absprache. Über die Verwendung von Düngern ist ein Nachweisbuch zu führen.

- d) In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten nicht statthaft.
 - e) Die Fläche darf zusammenhängend nur mit bis zu 2 Stück Jungvieh pro ha beweidet werden. Eine Portionierung der Gesamtfläche ist nicht zulässig.
 - f) Bei einer Nutzung als Mähweide ist eine Mahd vor dem 15. Juni eines jeden Jahres nicht zulässig. Pro Jahr sind nur 2 Schnitte zulässig.
 - g) Das Anlegen von Mieten oder das Lagern von Heu oder Heuballen auf den Flächen ist nicht zulässig.
 - h) Der derzeitige Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Unberührt bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Gruppen oder Dränagen. Die Neuanlage oder der Ausbau von Dränungen oder Gräben ist nicht statthaft. Eine Unterhaltung der Gräben mit einer Grabenfräse ist nicht zulässig. Grabenaushub aus der Unterhaltung von Gewässern ist abzufahren und darf auf der Fläche nicht gelagert und verteilt werden
 - i) Das Anpflanzen von Gehölzen ist nicht statthaft.
 - j) Die Fläche muss bewirtschaftet werden.
 - k) Eine Unterverpachtung oder eine Überlassung der Flächen an Dritte ist nicht zulässig.
 - l) Pflanzenschutzmittel dürfen nicht angewendet werden.
- „9.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft

Das Regenrückhaltebecken mit seinen angrenzenden Flächen wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Dies ist unabhängig von der Festsetzung.

und die Regelung des Wasserabflusses mit der TF 9.3 ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) mit einer Böschungsneigung von 1:5 naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. In der Fläche sind außerdem zwei Anlagen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte mit einer max. Gebäudegröße von zusammen max. 80 m² zulässig, sowie eine Pumpstation für die Entsorgung von Abwasser auf einer max. 100 m² großen Fläche zulässig. Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche (max. 2-malige Mahd/Jahr) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren.“

Da es sich bei einem Regenrückhaltebecken um ein technisches Bauwerk handelt, dessen Funktion sichergestellt werden muss, ist eine Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht vereinbar. Die Fläche des RRB, sowie der Anlagen sind entsprechend als Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. Nr. 12 festzusetzen. Auflagen zur extensiven Grünlandbewirtschaftung sind analog zu 9.1 und 9.2.

„9.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses mit der TF 9.4 ist das neue Gewässerbett des Vorfluters Hoge Slaap anzulegen. Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen der Gewässerrenaturierung umfassen:

- Laufverlängerung (Anlage eines neuen Gewässerverlaufs des Hoge Slaaps mit mäandrierendem Verlauf)
- Anlage einer Sekundäraue (max. 75 m breiten Aue einseitig als auch beidseitig des neuen Gewässerverlaufs)

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dies bestätigt. Die Forderung, die Fläche als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. Nr. 12 festsetzen, wurde von der unteren Naturschutzbehörde zurückgenommen.

Die an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Flächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die oben aufgezählten Auflagen gelten für eine extensive Grünlandbewirtschaftung, die auf dieser kleinen Fläche weder vorgesehen noch umsetzbar ist. Aus diesem Grund werden die Bewirtschaftungsauflagen nicht übernommen, wie ebenfalls positiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

- Anlage von Stillgewässern und Senken (zur strukturreicheren Gestaltung und Schaffung aquatischer Lebensräume)
- Anlage von Gewässerrandstreifen (extensiv zu nutzende Uferrandstreifen zur Entwicklung von wertvollen Saumstrukturen).
- Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Folgende Maßgaben der Bewirtschaftung sind einzuhalten:
- Nutzung als Dauergrünland, kein Grünlandumbruch, keine Grünlandneuansaat, keine gärtnerische Nutzung der Fläche
- keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und 15. Juni
- bei Wiesennutzung erster Schnitt nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- evtl. vorhandene Dränagen sind zu verschließen

Abweichungen von den Nutzungsaufgaben sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Innerhalb der Fläche ist zudem auf einer Länge von 44 m eine Wallhecke neu anzulegen. Der Wall wird mit einem ca. 2,2 m - 2,5 m breiten Wallfuß, einer Wallhöhe von etwa 1,5 m und einer Kronenbreite von etwa 0,7 m - 1,2 m errichtet. Die Gehölzbepflanzung erfolgt im Reihenversatz in Lochpflanzung mit Pflanzabständen von ca. 1,5 m. Bäume sind auf der Wallkrone in Abständen von 7 m - 10 m zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste 4 in Hinweis Nr. 17.“

Im Aufwertungskonzept im Rahmen der Gewässerverlegung des Hoge Slaap im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 „Logenkamp“ ist eine Wallhecken-Neuanlage bisher nicht vorgesehen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, die geplante Maßnahme im

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abmessungen der neu anzulegenden Wallhecke werden gemäß den Anforderungen des Wallheckenprogramms des Landkreis Friesland in der Planzeichnung und dem Umweltbericht angepasst.

diesem Bereich durchzuführen. Für die anschließende Unterschutzstellung ist die Lage der Wallhecke mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Angepasst an die Anforderungen des Wallheckenprogrammes des Landkreis Friesland ist die Wallhecke mit einer Breite von 3 m am Wallfuß, einer Höhe von 1,5 m und einer Kronenbreite von 1 m anzulegen.

„Hinweise

[...]

8. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung, das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen, nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.“

Auf Umsetzungsebene sind (vorbehaltlich weiterer Ergänzungen) insbesondere die weiteren Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen umzusetzen, die im Umweltbericht unter Punkt 2.3.1 (S.32) genannt werden. In Bezug auf den Arten- und Naturschutz sind dies:

„Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und

Die Hinweise sind in der Planzeichnung bzw. im Umweltbericht enthalten und werden aus der Umsetzungsebene berücksichtigt.

entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbaumbestände im zentralen Bereich, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.“

„17. Pflanzlisten“

Redaktioneller Hinweis:

Um Verwirrungen zu vermeiden sollte bei der Erstellung von Pflanzlisten neben dem Trivialnamen auch der wissenschaftliche Name vermerkt werden. Im beiliegenden Umweltbericht ist dies erfolgt, allerdings findet sich dort in Pflanzliste 2 der Eintrag „Blutbuche – *Corylus avellana*“, bei dem Trivialname und wiss. Name nicht zusammenpassen. Hier sollte nachgebessert und bei Bedarf in den Hinweisen der Planunterlagen angepasst werden.

Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde:

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

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die wissenschaftlichen Namen werden in den Hinweisen ergänzt und der wissenschaftliche Name der Blutbuche wird im Umweltbericht korrigiert.

<p>1. Auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Varel, sollte folgendes als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen werden: Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutz des Wasserwerks Varel sind keine wassergefährdenden Stoffe als Wärmeträgermedium für den Betrieb von Geothermie/Flächenkollektoren erlaubt.</p> <p>2. Das Bodenschutzkonzept (siehe Abwägungsvorschläge) ist vor Beginn von Bauarbeiten, die den Boden betreffen, mit der untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Idealerweise ist die bodenkundliche Baubegleitung bereits bei der Erstellung des Bodenschutzkonzepts beteiligt bzw. verfasst dieses.</p> <p>3. In der Begründung wird dargelegt, dass sich für Bewohner der bestehenden Wohnbebauung die Lärmbelastung durch den Anliegerverkehr erhöhen könnte. Mit Hilfe einer Lärmprognose ist zu überprüfen ob die geltenden Grenzwerte eingehalten werden können.</p> <p>Abfallwirtschaft: Aus der Planzeichnung geht der Durchmesser der Wendeanlage nicht hervor. Bei Unterschreitung der notwendigen 22,5 m wird die Stichstraße nicht angefahren.</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz: Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde: Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Satz wird unter dem Hinweis „5. Trinkwasserschutzgebiet“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vor Baubeginn berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten von der I+B Akustik GmbH erstellt. In diesem Zuge wurden im erneuten Entwurf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude so angepasst, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden können.</p> <p>Der Durchmesser der Wendeanlage beträgt 29 Meter. Die Bemaßung wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p>
---	---

<p>Stellungnahme vom 12.11.2024:</p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde: Redaktioneller Hinweis: auf Seite 23 der Begründung wird "§ 22 Abs. 3 des NAGBNatSchG" erwähnt. Das Gesetz heißt allerdings NNatschG.</p> <p>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde: Sachgebiet Abfallwirtschaft: Hinweis: die Zufahrt zum WA 1 ist jeweils nur mit 3,5 m geplant. Lt. Maßgaben der DGUV Information 214-033 muss beiderseits vom Fahrzeug 0,5 m Platz eingeplant werden, also 3,55 m. Bei der Angabe zur Fahrzeugbreite werden Spiegel grundsätzlich nicht eingerechnet. Dann darf bei der jetzigen Planung der Durchfahrtbereich nicht weiter eingeschränkt werden (Bäume, Hecken, Schilder etc.).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Die Engstelle an den Zufahrten zum WA 1 befindet sich über der Hochdruck-Gasleitung und dem Lichtwellenleiters. Bei den angrenzenden Grünflächen handelt es sich um den dazugehörigen Leitungsschutzstreifen, der von Bäumen freizuhalten ist und als Grünzug erhalten bleibt. Aus diesem Grund kann eine Durchfahrt für Fahrzeuge problemlos gewährt werden, da Abstände und Lichtraumprofil sichergestellt sind. Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Nord</p> <p>Stellungnahme vom 22.08.2024:</p> <p>Die Stadt Varel beabsichtigt in einem ca. 11,4 ha großen Plangebiet südlich vom Ortskern am Riesweg ein Wohnbaugebiet (Planfläche Wohnbau 5,15 ha) zu entwickeln. Es wird eine Abrundung des Siedlungsbereiches erreicht. Im F-Plan der Stadt wird das Gebiet derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, in der hier vorliegenden 54. F-Planänderung wird das Gebiet bereits als Wohnbau und öffentliche Grünfläche im Plan dargestellt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan bzw. Änderung des Flächennutzungsplans.

Stellungnahme vom 11.11.2024:

ich verweise auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 22.08.2024 in der zweiten Beteiligung.

Es bestehen weiterhin keine Bedenken insofern die Flächeninanspruchnahme rechtzeitig mit dem derzeitigen Eigentümer und Bewirtschafter und der landwirtschaftlich genutzten Flächen rechtzeitig abgestimmt wird und es bei diesem nicht zu betrieblichen Engpässen führt. Nach Rücksprache mit diesem besteht Einvernehmen.

Die Absicht der Stadt Varel in einem ca. 11,4 ha großen Plangebiet südlich vom Ortskern am Riesweg ein Wohnbaugebiet (Planfläche Wohnbau 5,15 ha) zu entwickeln führt natürlich zu einem bedauerlichen Flächenverlust im bisherigen Außenbereich. Im Gegenzug wird im FNP eine ausgewiesene Wohnbaufläche an anderer Stelle (Achter de Gast, Ackerfläche) zurückgenommen, woran auch in Zukunft festgehalten werden sollte, sodass im Sinne einer gesetzlich geforderten maßvollen Flächeninanspruchnahme, ein Ausgleich gesamtplanerisch vorgenommen wird, wenngleich nicht im entsprechendem Ausmaß.

Externe Kompensationsmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes) werden nicht geplant.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Änderungen des Flächennutzungsplans sind nach wie vor nach den Grundsätzen des geltenden RROP für den Landkreis Friesland im Tauschverfahren möglich.

Die Kompensation wird auf einer separaten Fläche innerhalb des Plangebiets realisiert.

**Angelfischerverband im Landesfischereiverband
Weser-Ems e.V.**

Stellungnahme vom 22.08.2024

Der Angelfischerverband im Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. nimmt zu dem o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Im Rahmen des o.g. Vorhabens ist die Verlegung des Gewässers „Hoge Slaap“ vorgesehen. Die Planung sieht dabei neben einer deutlichen Verbreiterung der bisherigen Sohlbreite die Anlage einer Mittelwasserrinne, einer Sekundäraue sowie einer Sohlgleite vor. Die Renaturierung des Gewässers soll dabei auch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff dienen.

Bei der Neutrassierung eines Fließgewässers im Zuge einer geplanten Renaturierung sind neben der Profilbreite, das Gefälle, die Ufer- und Sohlgestaltung und in Verbindung mit einer Sekundäraue vor allem die Höhe der Ausuferung entscheidend.

Die Planung sieht eine deutliche Verbreiterung der Sohle (Verdreifachung) mit einer Mittelwasserinne sowie den Einbau einer Sohlgleite vor. Dies entspricht nicht den naturraumtypischen Gewässerverhältnissen und würde eine deutliche Verringerung der Strömungsverhältnisse und damit eine Sedimentation bewirken. Natürliche Fließgewässer in der Region weisen ein mulden- bzw. kastenförmiges Profil mit einer mehr oder minder geringen Einschnittstiefe im Gelände sowie einer talraumtypischen Mäandrierung auf.

Die Planung sollte diesbezüglich überarbeitet werden, so dass das Gefälle gleichmäßig über die Lauflänge verteilt wird (ohne Sohlgleite). Eine Mittelwasserrinne ist obsolet. Auch die Ausgestaltung der Sekundäraue sollte sich an den naturraumtypischen Verhältnissen orientieren und möglichst heterogen gestaltet sein.

Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sohlgleite war in den Vorplanungen aufgrund des irrtümlichen Zugrundelegens des Entwicklungsziels „sandgeprägter Tieflandbach“ notwendig, um die für einen "Sandgeprägten Tieflandbach" maximale Fließgeschwindigkeiten einhalten zu können.

Die Anpassung der Planung sieht nunmehr als Entwicklungsziel einen "kiesgeprägten Tieflandbach" vor. Dieser Gewässertyp ist gefällereicher und schnell fließender, so dass auf die Sohlgleite in der weiteren Planung verzichtet werden kann. Der Höhenversprung wird über die gesamte Lauflänge abgebaut (mittleres Sohlgefälle ca. 2 Promille). Die Planung wird im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung angepasst und die hydraulischen Nachweise aktualisiert werden.

**LAVES - Niedersächsisches Landesamt für
Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
Dezernat Binnenfischerei - Fischereikundlicher
Dienst**

Stellungnahme vom 23.08.2024:

Über den Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. bin ich über das o.g. Vorhaben in Kenntnis gesetzt worden. Da bei dem Vorhaben die Belange des Dezernat Binnenfischerei betroffen sind, bitte ich um Berücksichtigung folgender Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und die 54. FNP-Änderung bestehen seitens des LAVES Dezernat Binnenfischerei – Fischereikundlicher Dienst keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Renaturierung des Gewässer „Hoge Slaap“ werden aber nachfolgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Im Rahmen der Entwicklung eines Wohnbaugebiets soll es zur Verlegung des Gewässers „Hoge Slaap“ kommen, wobei der bestehende Verlauf verfüllt wird. Ich weise darauf hin, dass in Gewässern mit Vorkommen von Fischen gerechnet werden muss. Verfüllungen oder Teilverfüllungen von Gewässern sind daher sukzessive durchzuführen, sodass Fische nicht geschädigt werden bzw. aus dem Gefahrenbereich flüchten können. Vor Verfüllung von Gewässerabschnitten sollten daher Gewässerverbindungen zu nicht von der Maßnahme betroffenen Gewässerabschnitten hergestellt oder belassen werden, um ein Entweichen der im betroffenen Gewässerabschnitt vorhandenen Fische zu ermöglichen. Sofern dennoch eine Gefährdung von Fischen erkennbar sein sollte, wäre aus Gründen des Tierschutzes ergänzend die gezielte Bergung des Fischbestandes im betroffenen Gewässerabschnitt in Erwägung zu ziehen. Die gefangenen Fische sind schonend in nicht von den Maßnahmen betroffene Gewässerabschnitte mit vergleichbarer

Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als zu berücksichtigende Maßnahmen aufgenommen. Über das erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Verfüllung / Herstellung der Gewässer können diese Maßnahmen verbindlich verankert werden.

Habitatausstattung umzusetzen. Es ist daher sicherzustellen (z.B. durch eine ökologische Baubegleitung mit fischfaunistischen Kenntnissen), dass die Zielgewässer auch die erforderlichen Habitate der verschiedenen Fischarten aufweisen, bzw. diese Habitate durch nur kurze Wanderungen erreichbar sind.

Eine Ausnahmegenehmigung zur Durchführung der Elektrofischerei für die Fischbestandsbergungen ist rechtzeitig vorher beim Fischereikundlichen Dienst – Dezernat Binnenfischerei zu beantragen (gem. § 44 Abs. 3 Nds. FischG i. V. m. § 10 Binnenfischereiordnung). Im Rahmen der Verlegung bzw. Neugestaltung des Gewässers Hoge Slaap soll es zu einer Laufverlängerung von ca. 420 m auf ca. 705 m sowie einer Vergrößerung des Querschnitts kommen. Dies wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu einer Reduktion des Gefälles und damit zu einer deutlichen Reduktion der Fließgeschwindigkeiten führen. Unter Berücksichtigung der geringen Abflüsse und der starken Abflussschwankungen mit schnellen Ausuferungen bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass die Energie des fließenden Wasser für die Umlagerung von Sedimenten bzw. die eigendynamische Entwicklung zu gering sein wird. Möglicherweise wird es im Gewässer zu Ablagerungen von Feinsedimenten, zu einem starken Bewuchs mit Hochstauden im Gewässer bzw. in der Sekundäraue sowie zum sommerlichen Trockenfallen des Gewässers kommen. Vor diesem Hintergrund ist unklar, warum der Querschnitt vergrößert und der aus der Gewässerverlegung resultierende Höhengsprung über eine Sohlgleite abgebaut werden soll, zumal das geplante Gefälle des neuen Gewässerverlaufs mit 0,55 ‰ gering ist. Der Höhengsprung sollte stattdessen über die Laufverlängerung abgebaut werden, um mit einem höheren Gesamtgefälle des Gewässerverlaufs die Energie der eigendynamischen Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Mit der derzeitigen Planung besteht möglicherweise die Gefahr, dass mit dem neuen Gewässerverlauf nicht die definierten Ziele (Kompensations- und Entwicklungsziele) erreicht werden könnten. Die genauen Entwicklungsziele sind aus hiesiger Sicht allerdings unklar,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsziel für das neu herzustellende Gewässer ist der Gewässertyp eines kiesgeprägten Tieflandbachs. Die Unterlagen werden diesbezüglich abgeglichen.

da zum einen bei dem Ausbau die Vorgaben für eine typkonforme Fließgewässerentwicklung für das Fließgewässer Typ 14: Sandgeprägte Tieflandbäche gemäß Merkblatt DWA-M 610 eingehalten werden sollten (Abschnitt 4.1 in Oberflächenentwässerungskonzept, Thalen Consult GmbH 2024). Zum anderen wird im „Aufwertungskonzept im Rahmen der Gewässerverlegung des Hoge Slaap im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 „Logenkamp““ (Diekmann, Mosebach & Partner 2024) das Gewässer dem Typ 16 „kiesgeprägter Tieflandbach“ zugeordnet. Aus hiesiger Sicht sollten die Entwicklungsziele klar definiert werden und bei nicht Erreichen der Ziele (Kontrolle beispielsweise nach 3 Jahren) entsprechend nachgebessert werden.

Wie für die Extensivgrünlandflächen sollten auch für die Sekundäraue Bewirtschaftungsauflagen insbesondere bezüglich der Gewässerunterhaltung formuliert werden. Eine wie bisher praktizierte intensive Gewässerunterhaltung wäre dabei einzustellen und keine, bzw. nur eine bedarfs- und naturschutzorientierte Unterhaltung zuzulassen.

Stellungnahme vom 07.11.2024:

Die im Anschreiben genannten wesentlichen Änderungen/Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 264 und die damit verbundenen überarbeiteten Dokumente berühren nicht die Belange des LAVES Dezernat Binnenfischerei – Fischereikundlicher Dienst.

Da uns aber bisher keine Erwiderung zur Stellungnahme des Fischereikundlichen Dienstes vom 23.08.2024 vorgelegt wurde, verweise ich auf die dort genannten und noch bestehenden Bedenken hinsichtlich der „Renaturierung“ des Gewässers „Hoge Slaap“. Da die derzeitige Planung zum Gewässerausbau den Anschein hat, eher primär der Entwässerung und weniger der Renaturierung des

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Graben Hoge Slaap wird in ein neues Gewässerbett in renaturierter Form verlegt. Hierzu ist neben dem Oberflächenentwässerungskonzept das Aufwertungskonzept zu berücksichtigen. In diesem wird das Maßnahmenkonzept, dass die Herstellung eines neuen Gewässerverlaufes, welcher dem natürlichen Gewässertyp entspricht und eine hohe Diversität an Strukturen sowie eine Sekundäraue als Retentionsraum von Hochwasserereignissen beinhaltet, beschrieben. Die Maßnahmen sollen gleichzeitig als Beispiel für weitere geplante Aufwertungsmaßnahmen an Vareler Gewässern dienen.

<p>Gewässers zu dienen, besteht aus hiesiger Sicht noch Abstimmungsbedarf.</p> <p>Ich bitte daher um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und der dann vorliegenden Detailplanung, können weitere Abstimmungen durchgeführt werden.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel</p> <p>Stellungnahme vom 05.09.2024</p> <p>Die Stellungnahmen des Entwässerungsverbandes Varel vom 04.04.2024 sind weiterhin gültig.</p> <p>Stellungnahme vom 06.11.2024</p> <p>Der Entwässerungsverband Varel ist innerhalb seiner Verbandsgrenzen für die Entwässerung der Grundstücke und den Hochwasserschutz verantwortlich. Diese Aufgaben werden maßgeblich durch die jährlich stattfindende Gewässerunterhaltung geprägt. Eine Einschränkung der Unterhaltung ist zwingend zu vermeiden. Die von Ihnen geplante Maßnahme betrifft das Gewässer II. Ordnung Nr. 42 „Logemoorgraben“.</p> <p>Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Verbandes in Bezug auf den Logemoorgraben sind im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Hierzu zählt vor allem die Freihaltung der Räumuferzonen von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen. Die Räumuferzonen beginnen an der Böschungsoberkante des Gewässers und verlaufen in einer Breite von 10,0 m zu beiden Seiten des Gewässers. Darüber hinaus sind Erschwernisse zu vermeiden, die zu einer Einschränkung bzw. Schädigung der Unterhaltungstechnik führen.</p> <p>Der Entwässerungsverband Varel ist im Rahmen der wasserrechtlichen Verfahren zur Verlegung des „Hoge Slaap“</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgeben wurden, werden beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Logemoorgraben wird mit dem dazugehörigen Räumuferstreifen in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Der Entwässerungsverband Varel wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens beteiligt.</p>

<p>ebenfalls zu beteiligen. Die Einleitstelle in den Logemoorgraben ist so zu gestalten, dass eine Befahrung dieses Gewässers durchgehend gewährleistet ist. Mit der aktuellen Planung ist dies jedoch nicht möglich. An dieser Stelle ist eine Überfahrt (z.B. Durchlass) für die Unterhaltungstechnik vorzusehen.</p> <p>Bei der Planung des Regenrückhaltebeckens ist ein 10-jähriges Regenereignis sowie eine maximal zulässige Drosselabflusssperre von 1,5 l/s x ha zu wählen.</p> <p>Die vorausgegangene Stellungnahme vom 04.04.2024 hat weiterhin Bestand.</p>	<p>Die Einrichtung einer Überfahrt stellt aus hydraulischer Sicht kein Problem dar. Die Planung wird bei den nachfolgenden Planungsschritten dahingehend angepasst werden.</p> <p>Die Vorgaben wurden bei der Planung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.</p>
---	---

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

<p>Private Stellungnahme 1 Stellungnahme vom 22.08.2024</p> <p>Sollte es zu Verwirklichung des Bebauungsplanes 264 kommen, ist bezüglich der Entwässerungsgräben folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Über den Hoge Slap Graben erfolgt die Oberflächenentwässerung des Ortsteils Bramloge mit einem Abschnitt der Wiefelsteder Straße in den Logemoor Graben. Teile von Obenstrohe Süd, hier Oberflächenentwässerung des Riesweges und der Heidebergstraße erfolgt ebenfalls in den Logemoor Graben. Dieser entwässert in die Südender Leke. Die wiederum tangiert die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Varel. Zum Schutz der Vareler Trinkwasserversorgung halte ich es für sinnvoll, ein leistungsfähiges Rückhaltesystem ähnlich wie an der Mühlenteichstraße am Ortsausgang Obenstrohe in Richtung B437, zu erstellen. Statt einer Mäanderung des Hoge Slap Grabens ergäbe die Schaffung einer solchen Rückhalteanlage die Chance einer Verbesserung der Wasserqualität in Richtung Südender Leke. Sollte es zu einer Havarie im Oberflächenentwässerungssystem kommen, ließe sich verseuchtes Wasser abpumpen. Die vorliegende Planung sieht das leider nicht vor. Die Kosten einer solche Anlage dürfte man sich mit dem Entwässerungsverband dem OOWV sowie dem Land Niedersachsen als Eigner der L 819 (Wiefelsteder Straße) teilen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bereiche, deren Oberflächenentwässerung bislang über den Hoge Slaap erfolgt, werden auch in Zukunft über den Hoge Slaap entwässert werden. Es handelt sich hierbei um Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen. Es befinden sich keine Gewerbebetriebe, o.ä. im Einzugsbereich von welchen ein erhöhtes Havarierisiko in Bezug auf die Oberflächenentwässerung ausgehen würde. Zudem befindet sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Varel, welches bereits einem gewissen Schutzanspruch gemäß der Schutzgebietsverordnung unterliegt.</p> <p>Das Oberflächenwasser, das auf den neuen Wohnbauflächen anfällt, wird über ein Regenrückhaltebecken, welchem ein Filtersystem vorgeschaltet ist, gedrosselt in den Hoge Slaap / Logemoorgraben eingeleitet.</p> <p>Aus diesen Gründen hält die Stadt Varel die Schaffung einer Rückhalteanlage im Bereich des Hohe Slaap für nicht erforderlich.</p>
--	---

<p>Private Stellungnahme 2 Stellungnahme vom 23.08.2024 Der Stellungnahme lag eine Unterschriftenliste mit 58 Unterschriften bei.</p> <p><u>Ich bin gegen das Baugebiet Logenkamp am Ortsrand von Obenstrohe.</u></p> <p>Ich bin aber nicht allein. Von den Gegnern des Baugebietes liegen Ihnen die im April 2024 ca. 60 Unterschriften von mir eingereicht vor, die ich in der Anlage noch einmal mitschicke. Eine weitere Unterschriftenliste von Gegnern liegt Ihnen ebenso vor, sowie viele ablehnende Einzelstellungen.</p> <p>Jetzt nach 4 Monaten! und vielen Anfragen von uns, wie diese Berücksichtigung bei der Abstimmung findet, sagt und schreibt man mir, dass sie nicht die richtige Form hat, weil nicht ersichtlich ist, „ob die Unterzeichnenden Anlieger/Eigentümer in Obenstrohe sind.“ Wodurch ist denn zu erklären, dass nur dieser Personenkreis unterschriftsberechtigt ist???? Aber es ist im Wesentlichen dieser Personenkreis. Und hat man das nicht vorher gemerkt und hätte das sagen können, damit wir Zeit für eine Nachbesserung haben?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Laut Justiziar in Absprache mit der Datenschutzbeauftragten ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich Unterschriftenlisten zu veröffentlichen. Auch eine Nachbesserung der Unterschriftenlisten würde laut der zuständigen Stelle nichts an dieser Tatsache ändern. Es wurde in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung jedoch darauf verwiesen, dass Ihrer Stellungnahme eine Unterschriftenliste beilag und die Anzahl der Unterzeichnenden genannt. Ob die Unterzeichnenden direkte Anlieger, Obenstroher oder Vareler Bürger sind, ist für die datenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant, kann jedoch zur Einordnung der Betroffenheit der Unterzeichnenden herangezogen werden.</p>
<p>Die Gründe: <u>Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner</u></p> <p>Die geplante lange Zuwegung zum großen Baugebiet Logenkamp durch die Einwohnerstrassen Heidebergstrasse und Riesweg beeinträchtigt viele Anwohnerinnen und Anwohner noch mehr. Diese sind sowieso schon durch den 3-maligen Schichtwechselverkehr von Premium Aerotec, den landwirtschaftlichen Verkehr am Ortsrand und die schlechte Strassenqualität sehr belastet.</p> <p>Die Baufahrzeuge, die über die voraussichtlich längere Bauzeit belasten, später die Fahrzeuge von vielen Anwohnerinnen und Anwohnern des neuen Baugebiets mit bis zu 170 Wohneinheiten und die zusätzlichen Zulieferfahrzeuge kommen dazu.</p>	<p>Um die aktuelle und zu erwartende verkehrliche Belastung für die Anwohner am Riesweg und der Heidebergstraße zu untersuchen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Berechnungsergebnisse für den Prognose-Nullfall — also zu erwartenden Belastung durch den zukünftigen Straßenverkehr ohne die Umsetzung der Baumaßnahme — zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Gleiches gilt für den separat betrachteten Erschließungsverkehr auf den maßgeblichen Verkehrswegen.</p> <p>Für den Prognose-Planfall zeigt sich, dass es durch die Ausweisung des Baugebiets zu keiner maßgeblichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommt.</p>

	<p>Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter der Maximalannahme von 1170 Pkw-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden keine immissionsschutzrechtlich unzulässige Erhöhung der Geräuschbelastung an der bestehenden Wohnnutzung entsteht.</p> <p>Bei einer sehr hohen Ausnutzung der Bauflächen, was die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten angeht, ist von bis zu 175 neu entstehenden Wohneinheiten auszugehen. Diese Zahl beruht aber auf der Annahme, dass in allen WA-Bereichen durchgängig eine überaus hohe Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der zulässigen WE stattfindet. Dies ist einerseits nicht anzunehmen und andererseits durch die Stadt Varel als Eigentümerin der Fläche weiter steuerbar. Legt man allerdings die Zahl von bis zu 175 Wohneinheiten zugrunde, ist anzunehmen, dass hierdurch 1105 zusätzliche Pkw-Bewegungen entstehen (siehe dazu auch Kapitel 10.3.1 der Begründung). Es ist daher von einer Verträglichkeit mit der bestehenden Bebauung auszugehen.</p>
<p><u>Fehlende Prüfung von Alternativen</u> Eine angemessene Abwägung von alternativen Flächen im Ortskern (z.B. Achter de Gast) hat nachweislich nicht stattgefunden. Der Eigentümer der Fläche Achter de Gast z.B. ist nicht gefragt worden, ob er Wohnbebauung ermöglichen oder durchführen möchte. Warum nicht? Diese Fläche soll nun getauscht werden. Der Logenkamp ist nicht ohne Alternative! -entgegen der Darstellung in der Begründung der Stadt Varel für die 54. Flächennutzungsplanänderung und auch später in der NWZ. Niemand aus der Stadt Varel hat sich vor der Festlegung auf den Logenkamp am Ortsrand mit dem Eigentümer der anderen Fläche in Verbindung gesetzt. Erstaunlich auch deshalb: Die Stadt hat die Fläche Achter de Gast selbst als Wohnbaufläche ausgewiesen, sie liegt im Ortskern und bietet sich gerade deswegen auch eher als die Ortsrandlage an. s. auch weiter unten Vorteile der Fläche Achter de Gast</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt standen die angesprochenen Flächen ‚Achter der Gast‘ nicht zur Entwicklung zur Verfügung. Durch die Flächeneigentümer wurde zudem keine Bauleitplanung angestrengt. Die vorliegende Bauleitplanung steht zudem nicht in direkter Konkurrenz mit einer weiterhin möglichen Entwicklung der Flächen ‚Achter de Gast‘.</p>

<p><u>Die Begründung für den Flächentausch in der 54.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel z.Zt auf S. 12 entspricht nachweislich nicht den Tatsachen!</u></p> <p>(Zitat daraus: „Seit Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen im FNP von 2006 gab es keine Bestrebungen der Flächeneigentümer die Fläche als Wohnbauflächen zu nutzen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die Flächeneigentümer weder kurz- noch mittelfristig beabsichtigen die Flächen zu entwickeln. Eine Ausweisung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauflächen wird daher als nicht erforderlich angesehen. Aus diesem Grund werden die o.a. Flächen als Tauschflächen ausgewählt.“)</p> <p>Die Erklärung des Eigentümers der Fläche Achter de Gast an den Rat zur Nutzung seiner Fläche für Wohnbebauung liegt den Ratsmitgliedern allerdings im Ratsinformationssystem vor. (Stellungnahme im April 2024, Mail am 10.6.2024, Gespräch mit dem Bürgermeister u.a. am 21.6.2024, sein Protokoll dazu) Er hat sich deshalb auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans - auf Anfrage der Stadt im April 2024 als ersten Kontakt - ausgesprochen. Trotzdem bleibt die Begründung unverändert!</p>	<p>In der Zwischenzeit wurden Gespräche mit dem Flächeneigentümer geführt. Es wurde aber seitdem kein Kaufangebot unterbreitet oder eine Bauleitplanung in eigener Vorhabenträgerschaft beantragt. Sollte der Flächeneigentümer in Zukunft eine Entwicklung der Flächen „Achter der Gast“ beabsichtigen, wäre auch hier eine Umwidmung in Form eines Flächentausches mit dem Ziel einer Flächennutzungsplanänderung möglich.</p>
<p><u>Vorteile der Fläche Achter de Gast</u></p> <p>Gute Qualität der gesamten! Fläche, Zuwegung ist dichter an der Hauptstrasse und damit weniger Strassenmeter, die unter der Mehrbelastung des Baugebietes leiden und Geld kosten. Keine Stromleitung durch das mögliche Baugebiet, keine große Gasleitung, keine Wallhecken, die weichen und ersetzt werden müssen und kein Graben der verlegt werden muss, Die Kinder haben einen sichereren Schulweg, (dichter und keine Querung der Hauptstrasse), das geplante Mehrgenerationenhaus liegt deutlich dichter am Zentrum (Fussweg für Ältere), zentrale Ortslage, Weniger Folgekosten, keine Pflege von nicht für die Bebauung zu nutzenden Grund, sinnvollere Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr (Nähe der Hauptstrasse), näher zum Stadtzentrum Varel Warum sollen am Logenkamp Bauwillige dicht neben einer großen Gasleitung bauen? Und was ist, wenn die Stromleitung am Rand des</p>	<p>Die vorliegende Bauleitplanung steht nicht in direkter Konkurrenz mit einer weiterhin möglichen Entwicklung der Flächen „Achter de Gast“.</p> <p>Die Stromleitung befindet sich in einem Abstand von mindestens 85 Metern zur geplanten Bebauung. Die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerte (26. BImSchV) für das elektrische Feld bzw. für die magnetische Flussdichte, ausgehend von der 110 kV Freileitungstrasse werden im Bereich des Bebauungsplans eingehalten und sogar weit unterschritten. Eine geplante Netzverstärkung seitens des Betreibers ist der Stadt Varel nicht bekannt. Aber selbst wenn es zu einer Netzverstärkung kommen sollte, würden die gültigen Grenzwerte weiterhin weit unterschritten werden.</p>

<p>Gebietes mal verstärkt werden soll? Diese Belastungen sind hier kein Problem.</p>	<p>Die Wallhecken bleiben weitestgehend erhalten und werden mit einem Schutzstreifen zusätzlich abgesichert. Es werden lediglich 22,50 m Wallhecke entfernt, die entsprechend in dem Verhältnis 2:1 kompensiert werden müssen.</p> <p>Die Gasleitung wird mit einem Schutzstreifen abgesichert, womit die Leitung einen Abstand von mindestens 7 m zum nächstgelegenen Baufenster einhält. Der Schutzstreifen sorgt zusätzlich für eine Durchgrünung des Baugebiets und lässt sich Fuß- und Radweg ertüchtigen.</p> <p>Der Graben Hoge Slaap wird verlegt und in einem neuen Gewässerverlauf ökologisch deutlich aufgewertet. Die Grabenverlegung dient so auch als Beispiel für weitere mögliche Vorhaben im Bereich der Gewässerrenaturierung im Vareler Stadtgebiet.</p> <p>Die Entfernung vom geplanten Neubaugebiet zur Grundschule und Oberschule Obenstrohe beträgt, je nach genutztem Weg und Wohnort, zwischen 800 und 1100 m. Die Wiefelsteder Straße kann an der Kreuzung mit dem Riesweg mithilfe einer Fußgängerampel sicher überquert werden.</p> <p>Die nicht für Wohnbebauung genutzten Flächen, werden für die Kompensation des gesamten Eingriffs genutzt. Würde diese Flächen nicht hierfür genutzt werden, hätte die Kompensation auf anderen Flächen zu erfolgen. Auch hier würden Kosten für den Erwerb und die Pflege entstehen.</p>
<p><u>Zu Planung und Umsetzung, mangelnde Transparenz</u> Im gesamten Verfahren zeigt sich: Die Abstimmungen zur Sache erfolgen sehr zügig, die Weitergabe der Informationen, die dagegen sprechen, kritische Fragen, Erklärungen und Schreiben von Gegnern werden dagegen sehr langsam oder gar nicht bearbeitet oder weitergegeben. Abgestimmt wurde trotzdem.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung, grundsätzliches zum politischen Umgang</u></p> <p>Die Planung des Logenkamps wurde ohne Abwägung der Eignung der beiden Gebiete über Jahre durchgeführt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung im April 2024 war dann nur Makulatur, denn an der grundsätzlichen Planung und Entscheidung war nichts zu rütteln oder zu hinterfragen. Der Kauf der Fläche war angeblich getätigt, der Plan fertig. Das haben viele Gespräche und Stellungnahmen gezeigt. Dies finde ich zusätzlich zur Nicht-Abwägung der Alternative eine Vorgehensweise, die den Bürgerinnen und Bürgern wieder einmal vorführt, dass ihre Beteiligung nichts bringt und das finde ich gerade in dieser heutigen Zeit mit den vorhandenen politischen Entwicklungen sehr bedenklich! Und so hat man <u>frühzeitige Bürgerbeteiligung</u> auch sicher eigentlich nicht gemeint.</p>	<p>In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Vergleich der durch die Stellungnehmerin angesprochenen Fläche vorgenommen.</p> <p>In der Detailschärfe einer Bauleitplanung wird in der Folge nur die Fläche des Bebauungsplans Nr. 264 Logenkamp betrachtet bzw. untersucht, für die eine Flächenentwicklung in die Wege geleitet wurde.</p>
<p><u>Finanzielle Bedenken, Folgekosten, Alternativen</u></p> <p>Es hat folglich auch kein <u>Kostenvergleich</u> zwischen den beiden möglichen Gebieten stattgefunden. Dies finde ich als Varelener Bürgerin besonders bei der jetzigen schwierigen Finanzlage der Stadt nicht akzeptabel. Es ist das Geld von uns Bürgerinnen und Bürger, das hier ausgegeben wird. So könnte kein Privatmann mit Geld umgehen. Was wäre, wenn man die Bebauung im Ortskern fördert, die gekaufte Ackerfläche (Logenkamp) als Ausgleichfläche und als Begrünung am Ortsrand nutzt und durch den Verkauf dieser Flächen dann sofort Geld in die leere Stadtkasse fließt, der Ankauf der Fläche vom OOWV nicht nötig wird, keine im Haushalt für 2024 geplanten Ausgaben für die Erschließungskosten <u>planung</u> (200.000 €) benötigt werden? Damit dann der Nichtverkauf des Waldstadions, das Auffüllen der leeren Stadtkasse, die Sanierung des Hallenbades, ordentliche Grundschulen ... usw. ... möglich wird. <u>Sie gehen im Rat politisch angemessen auf die aktuell leider sehr schwierige Finanzlage ein und passen ihr Verhalten sinnvollerweise an.</u></p>	<p>Die Verwaltung hat derzeit keinen Auftrag durch die Politik, nach Alternativen zu suchen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 2. Juli 2024 positiv beraten. Die Stadt Varel ist der Auffassung, dass es sich bei der Entwicklung eines Baugebietes durch den B-Plan 264 „Logenkamp“ um eine positiv behaftete Planung handelt, zu der man sich derzeit auch in Erarbeitungen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Baugebietes befindet. Die Erschließung des Baugebietes ist an sich als Schritt zeitlich nachgerichtet und nicht Teil der Bauleitplanung.</p>

<p>Wie viele Bürgerinnen und Bürger würden sich darüber freuen und wie viel Ärger könnten Sie sich ersparen?</p>	
<p>Grundsätzliches Nicht ohne Grund gibt es in unserer heutigen Zeit hohe Hürden für Bebauung und Verdichtung von Ackerflächen in Ortsrandlage. (s. auch Niedersächsische neue Wege – Einschätzung vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) Wodurch ist die Nachfrage nach Bauplätzen belegt und gibt es einen Überblick über zur Verfügung stehende Häuser – Leerstandsüberblick? „Ich möchte gern bauen“, ohne die Preise für den m2 zu wissen, ist ja hoffentlich kein Nachweis für vorhandene Käufer bei dieser Höhe der vorgesehenen Investitionen durch die Stadt.</p>	<p>Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend kompensiert.</p> <p>Die Stadt Varel führt kein Leerstandskataster. Sie hat aber auch keinen Einfluss darauf, wie und ob Eigentümer ihre Wohngebäude nutzen.</p> <p>Die Baulandpreise werden sich im Bereich von dem befinden, was aktuell in anderen Kommunen im Landkreis Friesland gefordert wird. Auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung auskömmlicher Verkaufspreise wurde durchgeführt.</p>
<p>Zum Schluss Wenn der Rat der Stadt dem Baugebiet Logenkamp zustimmt, werden wir Gegner die anfallenden Kosten und auch die Folgekosten genau beobachten und prüfen, welche davon die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Varel zu tragen haben und ob <u>alle</u> Kosten im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet wirklich auf die Käufer umgerechnet werden. Wir werden die Entwicklung im Logenkamp - Erfolg oder nicht- weiter genau beobachten und uns merken, wer jetzt für den Logenkamp gestimmt hat und dies bei der nächsten Wahl bedenken.</p> <p><u>Anlage:</u> 5 Unterschriftenlisten erneut, wegen Rückgabe durch die Stadt Varel (s.o.)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Private Stellungnahme 3

Stellungnahme vom 23.08.2024

Die Gründe, die gegen das Baugebiet Logenkamp sprechen:

Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner

Die geplante lange Zuwegung zum großen Baugebiet Logenkamp durch die Einwohnerstrassen Heidebergstrasse und Riesweg beeinträchtigt viele Anwohnerinnen und Anwohner noch mehr. Diese sind sowieso schon durch den 3-maligen Schichtwechselverkehr von Premium Aerotec, den landwirtschaftlichen Verkehr am Ortsrand und die schlechte Strassenqualität sehr belastet.

Die Baufahrzeuge, die über die voraussichtlich längere Bauzeit belasten, später die Fahrzeuge von vielen Anwohnerinnen und Anwohnern des neuen Baugebiets mit bis zu 170 Wohneinheiten und die zusätzlichen Zulieferfahrzeuge kommen dazu.

Fehlende Prüfung von Alternativen

Eine angemessene Abwägung von alternativen Flächen im Ortskern (z.B. Achter de Gast) hat nachweislich nicht stattgefunden. Der Eigentümer der Fläche Achter de Gast z.B. ist nicht gefragt worden, ob er die Wohnbebauung ermöglichen oder durchführen möchte. Warum nicht?

Diese Fläche soll nun getauscht werden.

„Der Logenkamp ist nicht ohne Alternative!“ -entgegen der Darstellung in der Begründung der Stadt Varel für die 54.

Flächennutzungsplanänderung und auch später in der NWZ.

Niemand aus der Stadt Varel hat sich vor der Festlegung auf den Logenkamp am Ortsrand mit dem Eigentümer der anderen Fläche in Verbindung gesetzt. Erstaunlich auch deshalb: Die Stadt hat die Fläche Achter de Gast selbst als Wohnbaufläche ausgewiesen, sie liegt im Ortskern und bietet sich gerade deswegen auch eher als die Ortsrandlage an (s. auch weiter unten: Vorteile der Fläche Achter de Gast).

Abwägung der Stadt Varel

Es wird auf die Abwägung der gleichlautenden privaten Stellungnahme 2 verwiesen.

Die Begründung für den Flächentausch in der 54. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel, z. Zt. auf S. 12, entspricht nachweislich nicht den Tatsachen!
(Zitat daraus: „Seit Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen im FNP von 2006 gab es keine Bestrebungen der Flächeneigentümer die Fläche als Wohnbauflächen zu nutzen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die Flächeneigentümer weder kurz- noch mittelfristig beabsichtigen die Flächen zu entwickeln. Eine Ausweisung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauflächen wird daher als nicht erforderlich angesehen. Aus diesem Grund werden die o.a. Flächen als Tauschflächen ausgewählt.“)
Die Erklärung des Eigentümers der Fläche Achter de Gast an den Rat zur Nutzung seiner Fläche für Wohnbebauung liegt den Ratsmitgliedern allerdings im Ratsinformationssystem vor (Stellungnahme im April 2024, Mail am 10.6.2024, Gespräch mit dem Bürgermeister u.a. am 21.06.2024, sein Protokoll dazu). Er hat sich deshalb auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans - auf Anfrage der Stadt im April 2024 als ersten Kontakt - ausgesprochen. Trotzdem bleibt die Begründung unverändert!

Vorteile der Fläche Achter de Gast

Gute Qualität der gesamten! Fläche.
Zuwegung ist dichter an der Hauptstrasse und damit weniger Strassenmeter, die unter der Mehrbelastung des Baugebietes leiden und Geld kosten.
Keine Stromleitung durch das mögliche Baugebiet, keine große Gasleitung, keine Wallhecken, die weichen und ersetzt werden müssen und kein Graben, der verlegt werden muss,
Die Kinder haben einen sichereren Schulweg, (dichter und keine Querung der Hauptstrasse), das geplante Mehrgenerationenhaus liegt deutlich dichter am Zentrum (Fussweg für Ältere), zentrale Ortslage.
Weniger Folgekosten, keine Pflege von nicht für die Bebauung zu nutzenden Grund.

Sinnvollere Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr (Nähe der Hauptstrasse), näher zum Stadtzentrum Varel.
Warum sollen am Logenkamp Bauwillige dicht neben einer großen Gasleitung bauen? Und was ist, wenn die Stromleitung am Rand des Gebietes mal verstärkt werden soll? Diese Belastungen sind hier kein Problem.

Zu Planung und Umsetzung, mangelnde Transparenz

Im gesamten Verfahren zeigt sich:

Die Abstimmungen zur Sache erfolgen sehr zügig, die Weitergabe der Informationen, die dagegen sprechen, kritische Fragen, Erklärungen und Schreiben von Gegnern werden dagegen sehr langsam oder gar nicht bearbeitet oder weitergegeben. Abgestimmt wurde trotzdem.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Grundsätzliches zum politischen Umgang

Die Planung des Logenkamps wurde ohne Abwägung der Eignung der beiden Gebiete über Jahre durchgeführt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung im April 2024 war dann nur Makulatur, denn an der grundsätzlichen Planung und Entscheidung war nichts zu rütteln oder zu hinterfragen. Der Kauf der Fläche war angeblich getätigt, der Plan fertig. Das haben viele Gespräche und Stellungnahmen gezeigt.

Dies finde ich zusätzlich zur Nicht-Abwägung der Alternative eine Vorgehensweise, die den Bürgerinnen und Bürgern wieder einmal vorführt, dass ihre Beteiligung nichts bringt und das finde ich gerade in dieser heutigen Zeit mit den vorhandenen politischen Entwicklungen sehr bedenklich! Und so hat man frühzeitige Bürgerbeteiligung auch sicher eigentlich nicht gemeint.

Finanzielle Bedenken, Folgekosten, Alternativen

Es hat folglich auch kein Kostenvergleich zwischen den beiden möglichen Gebieten stattgefunden. Dies finden wir als Vareler Bürger besonders bei der jetzigen schwierigen Finanzlage der Stadt nicht akzeptabel. Es ist das Geld von uns Bürgerinnen und Bürger, das hier ausgegeben wird. So könnte kein Privatmann mit Geld umgehen.

Was wäre, wenn man die Bebauung im Ortskern fördert, die gekaufte Ackerfläche (Logenkamp) als Ausgleichfläche und als Begrünung am Ortsrand nutzt und durch den Verkauf dieser Flächen dann sofort Geld in die leere Stadtkasse fließt, der Ankauf der Fläche vom OOWV nicht nötig wird, keine im Haushalt für 2024 geplanten Ausgaben für die Erschließungskostenplanung (200.000 €) benötigt werden? Damit dann der Nichtverkauf des Waldstadions, das Auffüllen der leeren Stadtkasse, die Sanierung des Hallenbades, ordentliche Grundschulen ...usw... möglich wird. Sie gehen im Rat politisch angemessen auf die aktuell leider sehr schwierige Finanzlage ein und passen ihr Verhalten sinnvollerweise an. Wie viele Bürgerinnen und Bürger würden sich darüber freuen und wie viel Ärger könnten Sie sich ersparen?

Grundsätzliches

Nicht ohne Grund gibt es in unserer heutigen Zeit hohe Hürden für Bebauung und Verdichtung von Ackerflächen in Ortsrandlage. (s. auch Niedersächsische neue Wege – Einschätzung vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) Wodurch ist die Nachfrage nach Bauplätzen belegt und gibt es einen Überblick über zur Verfügung stehende Häuser – Leerstandsüberblick? „Ich möchte gern bauen“, ohne die Preise für den m2 zu wissen, ist ja hoffentlich kein Nachweis für vorhandene Käufer bei dieser Höhe der vorgesehenen Investitionen durch die Stadt.

Zum Schluss

Wenn der Rat der Stadt dem Baugebiet Logenkamp zustimmt, werden wir Gegner die anfallenden Kosten und auch die Folgekosten genau beobachten und prüfen, welche davon die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Varel zu tragen haben und ob alle Kosten im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet wirklich auf die Käufer umgerechnet werden. Wir werden die Entwicklung im Logenkamp - Erfolg oder nicht- weiter genau beobachten.

<p>Private Stellungnahme 4 Stellungnahme vom 23.08.2024</p> <p>Wir schließen uns der Stellungnahme zum Logenkamp vom 22.08.2024 von <i>(der Name wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt)</i> an.</p> <p><i>Anmerkung der Stadt Varel: Der private Stellungnehmer bezieht sich auf die private Stellungnahme 2 (s.o.).</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Private Stellungnahme 5 Stellungnahme vom 23.08.2024</p> <p>Die seitens der Stadt Varel geplante 54. Änderung des Flächennutzungsplans mit Neuausweisung eines Wohngebietes außerhalb der zentralen Wohnbebauung im Logenmoor und gleichzeitiger Aufhebung der Wohnbaumöglichkeit in zentraler Lage Achter de Gast ist eine Fehlentscheidung.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen diese Planung:</p> <p>Logenmoor (umbenannt in Logenkamp):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ort wird lang gezogen mit weiten Wegen für die Bürger zum Einkaufen, zur Schule zur Stadt Varel und zur Autobahn. 2. Baugrund im Logenmoor liegt tief, Überschwemmungsgefahr 3. Bauen wird wesentlich teurer, da Bodenaustausch und evtl. Rammung erforderlich 4. Natur wird wesentlich stärker beeinträchtigt 5. Erschließungskosten für die Stadt und für Bauwillige wesentlich höher. 6. Das Ortszentrum bleibt leer 7. Gas- und Stromleitungen stören 8. Ein Entwässerungsgraben muss verlegt werden 9. Unkalkulierbare Mehrkosten für Stadt und Bauwillige 	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Obenstrohe und zur Grundschule vom Baugebiet Logenkamp aus, beträgt auf dem kürzesten Fußweg rund 1 km. Die Autobahn liegt mit dem Auto über den Riesweg in 2,9 km und über die Heidebergstraße in 1,7 km Entfernung.</p> <p>Die Entfernung von der Fläche Achter de Gast zum Nahversorgungszentrum Obenstrohe beträgt 400 m. Bis zur Grundschule sind es auf dem Fußweg 1,1 km. Die Autobahn liegt in 1,4 km Entfernung.</p>

<p>10. Begründung für FNP-Änderung ist falsch, da Alternativfläche zur Verfügung steht.</p> <p>Achter de Gast:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bebauung in zentraler Lage2. Kurze Wege für die Bürger zum Einkaufen, zur Schule, zur Stadt Varel, zur Autobahn3. Baugrund liegt 10 m höher, keine Überschwemmungsgefahr4. Bauen wird kostengünstig, da kein Bodenaustausch und keine Rammung erforderlich5. Natur wird wenig beeinträchtigt, da Maisacker ohne Gräben und Wälle6. Erschließungskosten für Stadt und Bauwillige wesentlich günstiger7. Das Ortszentrum wird genutzt8. Gas- und Stromleitungen stören nicht9. Entwässerungsgräben brauchen nicht verlegt werden10. Fläche steht sofort zur Verfügung11. Stadt entstehen keine Kosten <p>Ich bitte diese Gründe bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Bauflächen liegen nicht in von Überschwemmungen gefährdeten Gebieten. Das Oberflächenwasser, welches im Baugebiet anfallen wird, wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Logemoorgraben eingeleitet.</p> <p>Bereiche der Flächen Achter de Gast sind nach Aussagen des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wahrscheinlich von mittelalterlichem Esch überlagert. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschsauftrags 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 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Eine Bodenuntersuchung im Bereich des Logenkamps wurde hingegeben mit positivem Ergebnis durchgeführt.</p> <p>Eine Kosten- und Wirtschaftlichkeitsanalyse für das geplante Baugebiet „Logenkamp“ wurde durchgeführt.</p> <p>Der Eingriff in die Natur, der durch das geplante Neubaugebiet entsteht, wird im südlichen Geltungsbereich ausgeglichen. Diese Flächen werden im Zuge der Kompensation erheblich aufgewertet. Die Wallhecken als wertgebende Strukturen bleiben bis auf 22,5 m erhalten und werden durch einen Schutzstreifen zusätzlich abgesichert.</p> <p>Die Gasleitung wird als Grünfläche mit Leitungsrecht festgesetzt und bleibt als Grünzug im Baugebiet erhalten. Innerhalb der Fläche kann außerdem ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der unabhängig von den Erschließungsstraßen geführt wird und so einen Mehrwert für Erholung und klimaneutrale Verkehrsmittel bietet.</p>
--	--

	<p>Die Stromleitung befindet sich im südlichen Plangebiet und beeinträchtigt die Wohnnutzung nicht.</p> <p>Der Graben Hoge Slaap wird verlegt und aufgewertet und dient auch der Kompensation sowie als beispielhafte Renaturierungsmaßnahme.</p> <p>Die Fläche Achter de Gast steht nach Kenntnis der Stadt Varel nicht kurzfristig zur Verfügung.</p>
--	---

Ergänzung zu privaten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Offenlegung und der erneuten Offenlegung

Thema	Abwägung der Stadt Varel
<p>Verkehrssituation am Riesweg und der Heidebergstraße, Zustand der Straße „Riesweg“</p>	<p>Die im Mai und Juni 2024 durchgeführten Verkehrsmessungen am Riesweg und der Heidebergstraße sind laut Ordnungsamt der Stadt Varel nicht auffällig. Sie wurden unter anderem durchgeführt, um die verkehrlichen Entwicklungen mit einer verlässlichen Ist-Analyse im Blick behalten zu können.</p> <p>Forderungen, die sich z.B. auf verkehrsberuhigende Maßnahmen an der Heidebergstraße beziehen, sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Zuständigkeit zur Beratung etwaiger Maßnahmen liegen beim Straßen- und Verkehrsausschuss.</p> <p>Zudem wurde von der I+B Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Ausweisung des Baugebiets zu keiner maßgeblichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am Riesweg und der Heidebergstraße kommt. Über dies wurde eine Unterschreitung zulässiger Verkehrslärmwerte durch Anpassung in Teilbereichen des Bebauungsplans bezüglich der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude im erneuten Entwurf sichergestellt.</p>

	<p>Es ist vorgesehen, dass die Gewichtsbeschränkung des Rieswegs während der Bautätigkeiten im geplanten Baugebiet aufgehoben wird. Der Zustand der Straße wird vor Beginn der Bautätigkeiten dokumentiert. Die durch die Baufahrzeuge entstandenen Schäden, werden nach Abschluss der Bautätigkeiten behoben. Kosten hierfür werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt und sind nicht von den Anwohnern zu tragen.</p>
<p>Schmutzwasserkanal in der Heidebergstraße</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung (Regenwasser) des geplanten Baugebiets „Logenkamp“ erfolgt nicht über die Heidebergstraße, sondern über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Logemoorgraben.</p> <p>Der OOWV teilte am 16.10.2024 einem Anwohner der Heidebergstraße zu dem Thema sinngemäß Folgendes schriftlich mit: Der OOWV bittet darum Aussagen und Hinweise zu Problemen mit der Schmutzwasserentsorgung möglichst zu konkretisieren, da etwaige Pauschalisierungen eine zielgerichtete Verortung nicht oder nur schwer bzw. unter besonderen Aufwendungen ermöglichen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der OOWV zurzeit eine Aktualisierung des Generalentwässerungsplans (GEP) für Obenstrohe erstellt. Dieser wird im Rahmen der Ergebnisfeststellung aufzeigen, ob ggf. bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Der OOWV weist aber darauf hin, dass der letzte Stand des Generalentwässerungsplan im Bereich der Heidebergstraße keine hydraulischen Defizite oder sonstigen Schwierigkeiten aufzeigen würde.</p> <p>Wenn Schmutzwasseraustritte im Zuge von Starkregenereignissen aufträten, so deute dies laut OOWV, nicht auf eine Unterdimensionierung des Schmutzwasserkanals hin, sondern sei ein Indiz für ein Oberflächenentwässerungsdefizit.</p>

	<p>Zusätzlich wurden und würden nach Aussagen des OOWVs, zeitnah betriebliche Maßnahmen unabhängig von der Aktualisierung des GEP im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereichs (wie z.B. der Installation von Aquastops, Entflechtung des bestehenden Mischwassersystems in Regen- und Schmutzwassersysteme etc.) von ihnen durchgeführt.</p> <p>Ergänzend weist der OOWV darauf hin, dass die Anwohner ebenfalls etwas zur Niederschlagswasserbewirtschaftung beitragen können (z.B. ordnungsgemäßer Betrieb von Rückstausicherungen, Entsiegelung, Nutzung von Regentonnen/Zisternen, usw.), da dies als kommunale Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen sei und entsprechende Anforderungen aus ihrer Satzung als auch technische Regelwerke erforderlich sei.</p>
--	---