

STADT VAREL Landkreis Friesland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.07.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Amprion GmbH (17.06.2025)
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
2. Avacon Netz GmbH (24.06.2025)
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben
3. Deutsche Telekom Technik GmbH (03.07.2025)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (16.07.2025)
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn-Wehnen
5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (14.07.2025)

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Entwässerungsverband Varel (17.06.2025)
Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Str. 22
26441 Jever
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (03.07.2025)
Stilleweg 2
30885 Hannover
3. Landkreis Friesland (17.07.2025)
Beethovenstraße 1
26441 Jever
4. Die Autobahn GmbH des Bundes (09.07.2025)
Heidestraße 15
10557 Berlin
5. EWE Netz GmbH (17.06.2025)
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Entwässerungsverband Varel (17.06.2025) Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Str. 22 26441 Jever	
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt. Die vorausgegangene Stellungnahme vom 24.07.2024 hat weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahmen unten.
Stellungnahme vom 24.07.2024 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt. Bei der Oberflächenentwässerung ist eine maximale Drosselabflussspende von 1,5 l/s x ha zu berücksichtigen. Hierbei ist ein 10jähriges Regenereignis zugrunde zu legen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (03.07.2025) Stilleweg 2 30885 Hannover	
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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 Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. 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).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen soweit zutreffend berücksichtigt. Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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.	Die nebenstehende Annahmen treffen nicht auf die vorliegende Bauleitplanung zu, da auf Grundlage der gewählten Verfahrensart der Bauleitplanung 13 a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Friesland (17.07.2025) Beethovenstraße 1 26441 Jever	
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung: Aus Sicht der Raumordnung wird auf folgende Planungsgrundlagen hingewiesen: Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein	Die Begründung wird hinsichtlich der aktualisierten Version des Landesraumordnungsprogrammes redaktionell überarbeitet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Darstellung Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße  Auszug LROP 2025 Anlage 6 Neben dem sind die Festsetzungen aus dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm 2020 und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und für die niedersächsischen Küstenlandkreise anzuwenden.	
Fachbereich Umwelt- Naturschutz- und Waldbehörde: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 6. Änderung des B-Planes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“. Die Eibe (<i>Taxus baccata</i>) ist aus der Pflanzliste des Punkts 4 im Bebauungsplan zu entfernen, da diese nicht heimisch ist.	Der Anregung wird in Form einer redaktionellen Änderung gefolgt und die Eibe (<i>Taxus baccata</i>) ist aus der Pflanzliste entfernt.
Fachbereich Straßenverkehr:	Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Keine Bedenken, die Belange der K 340 sind bereits in der Bauleitplanung gewürdigt, im Übrigen wird seitens der NLStBV hierzu Stellung genommen. Die Stadt Varel ist darüber hinaus in eigener Zuständigkeit Verkehrsbehörde.	
Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Hinweis: Flugbereich Jade-Weser-Airport	
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde: 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	Die X-Planunterlagen werden nach Rechtskraft des Planes erarbeitet und den Landkreis zur Verfügung gestellt.
Die Autobahn GmbH des Bundes (09.07.2025) Heidestraße 15 10557 Berlin	
Vielen Dank für die erneute Beteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 (Am Kaffeehaus). Unsere Stellungnahme vom 24.07.2024 hat weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 24.07.2024 siehe unten.
Folgende Anmerkungen des Fernstraßen-Bundesamtes sind zu beachten: In die Planzeichnung sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB 29 einzuzichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn einzutragen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.	Die Informationen und Hinweis werden ergänzend zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen: - Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Parkplätze in der Anbauverbotszone sind prinzipiell in Erdgleiche zu errichten. - Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. - Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. - Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. - Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesau-	Der vorhandene Hinweis zur Anbauverbotszone wird redaktionell um die noch nicht aufgeführten, nebenstehende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt. Die nebenstehenden Hinweise befinden sich bereits in den Planunterlagen. Ergänzungen dazu sind nicht notwendig. Die nebenstehenden Hinweise befinden sich bereits in den Planunterlagen. Ergänzungen dazu sind nicht notwendig. Der vorhandene Hinweis wird redaktionell um die noch nicht aufgeführten, nebenstehende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt. Der vorhandene Hinweis wird redaktionell um die noch nicht aufgeführten, nebenstehende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
tobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. - Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird. - Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB nicht geblendet werden. Eine Blendung darf zu keiner Zeit gegeben sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 29 zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf die Bauphase und die dabei eingesetzten Geräte und Maschinen. - Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.	Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist gemäß der gewählten Art der Nutzung nicht vorgesehen. Der vorhandene Hinweis wird redaktionell um die noch nicht aufgeführten, nebenstehende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt. Der vorhandene Hinweis wird redaktionell um die noch nicht aufgeführten, nebenstehende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt.
Zu den Abwägungsvorschlägen haben wir keinerlei Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 24.07.2024	
Einer Entwässerung über die Gräben bzw. die Vorflut der Autobahn stimmen wir nicht zu. Die Entwässerungsanlagen müssen regelmäßig gereinigt werden. Gemessen vom äußeren Rand der BAB 29 sollte ein mindestens 20 m breiter Streifen frei von Festsetzungen nach dem Pkt. 4 der Planzeichenerklärung des B-Plans sein, damit zukünftig notwendige Gehölzpflegearbeiten entlang der BAB ungehindert stattfinden können. Des Weiteren weisen wir auf die parallel der Autobahnen vorhandenen Einrichtungen und Erdkabel des Notrufsystems an Autobahnen "AUSA-Netz / Autobahn-Selbstwähl-Anlage" hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung erfolgt über eine südöstlich des Änderungsbereiches gelegene Leitung. Der Anregung wird gefolgt. Die westlich gelegene Fläche zum Erhalt ist im Laufe des Verfahrens entfallen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Darstellung und Festsetzung in der B-Plan Planung sollte dahingehend geprüft werden. Des Weiteren muss eine Unterhaltung der Autobahn, inkl. der Brückenbauwerke, der Straßendämme und der sonstigen Nebenanlagen weiterhin möglich bleiben. Die Erreichbar- und Befahrbarkeit mit Fahrzeugen ist jederzeit zu gewährleisten. Dies trifft ggf. auch für die Zufahrt + Standfläche eines Baukrans, gem. §3a FStrG zu. Alle ggf. in der Bauverbotszone benötigten Arbeitsbereiche und Verkehrsflächen in Richtung oder entlang der Autobahn sind vollständig rückzubauen. Gleichzeitig sind alle Leiteinrichtungen, Verkehrsschilder, Entwässerungsanlagen, Gräben und Unterhaltungswege der BAB wieder in den Ausgangszustand zu versetzen, soweit diese bei dem Neubau betroffen sind. Das betrifft auch vorhandene Wildzäune. Detailabstimmungen von Baumaßnahmen sind mit der zuständigen Autobahnmeisterei, und der Verkehrsbehörde der Autobahn GmbH vor Baubeginn abzustimmen. Für den Neubau des Gebäudes besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an der Bestandstrasse der A29. Gemäß dem jeweiligen Fachrecht müssen die Nachweise für die Anspruchsvoraussetzungen, der Wirksamkeit und der Verhältnismäßigkeit vollständig erbracht werden. Das Betreten der Bundesautobahn bei Baumaßnahmen im Verkehrsraum der BAB ist nur mit einer verkehrsbehördlichen Anordnung der Autobahn GmbH erlaubt. Abschließend bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Übermittlung Ihrer Würdigung unserer Stellungnahme. Einen Termin zur Abstimmung der Sachverhalte regen wir ausdrücklich an.	Entsprechende Leitungen liegen nach Auskunft der FIT Oyten westlich der BAB 29. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
EWE Netz GmbH (17.06.2025) Cloppener Straße 302 26133 Oldenburg	
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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
(Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an 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. 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/neubaugebieterschliessung 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	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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 Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158	