

STADT VAREL Landkreis Friesland

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 „Obenstrohe, Wiefelsteder Straße“

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

06.08.2025



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
2. Entwässerungsverband Varel
Anton-Günther-Str. 22
26441 Jever
3. Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH & Co KG
Schillerstraße 3
38350 Helmstedt
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
5. Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moselstraße 6
26122 Oldenburg
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
5. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Diekmann • Mosebach & Partner – Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede



Auszug LROP 2025 Anlage 6

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung redaktionell ergänzt.
Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurde eine erfolgreiche Abfrage zum Moderationsverfahren bzgl. der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Varel-Obenstrohe gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Auf diese darf gerne im Kapitel 3 der Begründung verwiesen werden. Ansonsten entspricht die Erweiterung des bestehenden NETTO-Marktes in städtebaulich integrierter Lage den Zielen der Raumordnung.	Der Anregung wird gefolgt. Das entsprechende Kapitel wird in der Begründung ergänzt.
<u>Fachbereich Umwelt- Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 5. Änderung des B-Planes Nr. 112, da sich die Maßnahme auf bereits bestehende Gebäude beschränken und die Grünstrukturen gesichert sind. Die Änderung führt zu keiner Maßnahme die als Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gewertet wird. Eine Kompensation entfällt. Zum Schutz von Insektenarten sind wie beschrieben bei Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Hinweis: Keine Kreisstraßen betroffen, außerdem ist die Stadt Varel selbst Verkehrsbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Hinweis: Flugbereich Jade Weser Airport	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Fachbereich Umwelt-Abfallbehörde:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Klimaschutz und -anpassung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Umwelt-Wasser- und Deichbehörde:</u> 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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburger Industrie- u. Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg	
Stellungnahme vom 16.07.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Varel möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-discounters schaffen. Dieser verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 900 m² die um 200 m² auf dann ca. 1.100 m² vergrößert werden soll. Wir hatten uns bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert. Dabei hatten wir festgestellt, dass die Einschätzung des Gutachters „Stadt + Handel“ hinsichtlich der Herleitung des Nachweises, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP handelt, aus unserer Sicht aus verschiedenen Gründen nicht nachvollziehbar war.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wir begrüßen es, dass das Gutachten entsprechend unserer Fragestellungen ergänzt wurde. Wir haben keine weiteren Anmerkungen zu dem Planvorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 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). 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück	
Stellungnahme vom 03.07.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 Telekommunikationsli-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
nien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	
Stellungnahme vom 17.06.2025 Guten Tag, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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 Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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 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 Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.