

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 16.06. bis 16.07.2025

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 17.06.2025</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt. Die vorausgegangene Stellungnahme vom 15.01.2025 hat weiterhin Bestand.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 17.06.2025</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</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.

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.

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

Die Fachabteilung ist am Verfahren beteiligt worden.

<p>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</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
<p>Amprion GmbH Stellungnahme vom 18.06.2025</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen werden am Verfahren beteiligt.</p>

<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 20.06.2025</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 09.01.2025, AP-LW-AWN/R6/01/25/Kr haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Avacon Netz GmbH Stellungnahme vom 24.06.2024</p> <p>In den Geltungsbereichen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 23.06.2025</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>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</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. 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.</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</p>	<p>Die Hinweise sind für das geplant Vorhaben nicht erforderlich.</p> <p>Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über den städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“. Rohstoffsicherungsgebiete und erdverlegte Hochdruckleitungen sind nicht betroffen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>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>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 04.07.2025</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 16.01.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 16.01.2025</p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
<p>Vodafone GmbH Stellungnahmen vom 14.04.2025</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>

<p>Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme 17.07.2025</p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung wird auf folgende Planungsgrundlagen hingewiesen:</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Darstellung der Vorranggebiet Natura 2000 und Vorranggebiete Natur und Landschaft als Vorranggebiet Biotopverbund.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich des 1. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms redaktionell ergänzt.</p>



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.

Die Begründung wird hinsichtlich der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) redaktionell ergänzt.

<p>Die Nutzung und der Bau des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sind im naturschutzfachlichen Kontext mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern. Eine raumbedeutsame Planung liegt nicht vor, jedoch ist der Schutzzweck und die Vernetzungsfunktion des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft entsprechend als Grundsatz der Raumordnung zu würdigen.</p> <p>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde: Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 267 und die 55. FNP-Änderung. Die unter Punkt 5 des Umweltberichts aufgeführten Aspekte sind in jedem Fall einzuhalten. Durch die Versiegelung von Fläche im Plangebiet kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 14 BNatSchG. Diese Eingriffe müssen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen laut § 15 BNatSchG ausgeglichen werden. Insgesamt entsteht ein Defizit von 1.262 Werteinheiten, die ausgeglichen werden müssen. Der Antragsteller sieht vor, die erforderlichen Maßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Hierfür wird der Kompensationspool Alte Sielweide/Rabenteich in Betracht gezogen. Die umgesetzten Maßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung anzuzeigen.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr: Keine Bedenken, die Belange der K 110 sind bereits in der Bauleitplanung gewürdigt, im Übrigen wird seitens der NLStBV hierzu Stellung genommen. Es gab auch vor Aufstellung der Bauleitplanung entsprechende Abstimmungen, die in die Unterlagen eingeflossen sind, auch die Bepflanzung ist inzwischen durch Nutzungsvertrag mit dem Landkreis als Straßenbaulastträger vereinbart. Hinweis: Die Stadt Varel ist darüber hinaus in eigener Zuständigkeit Verkehrsbehörde.</p> <p>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde: Hinweis Abfallwirtschaft:</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Unteren Naturschutzbehörde wird die Erörterung zum Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung beachtet.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>6. VER- UND ENTSORGUNG UND WEITERE BELANGE: Entgegen der Angabe im Punkt Abfallbeseitigung sind die beiden im Sommer aufgestellten Behälterstandorte nur für die Besucher der Campingplätze nutzbar und der Standort am Ortsausgang Dangast wird häufiger genutzt als die im Ortskern aufgestellten Standorte, die meist nur den Anwohnern bekannt sind. Anregung: den Standort verkleinern (der Standort wurde vor Einführung der Papiertonne auch zur Containersammlung genutzt) und ggf. in die Kunstinstallation einbauen.</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: 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:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungs-bereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Punkt wird in der Begründung behandelt. Im Zuge der Bauleitplanung wird keine finale Entscheidung getroffen, ob der Standort entfallen wird. Die Stellungnahme ist dahingehend zu kommentieren, dass zusätzlich zu zwei saisonalen Standorten drei ganzjährige Containerstandorte in Dangast vorhanden sind. Im Rahmen des vorliegenden Entwurfs der Bauleitplanung ist ein Containerstandort nach wie vor möglich. In diesem Sinne werden die Anmerkungen zur Kenntnis genommen und fließen in die weitere Abstimmung mit der Abfallbehörde ein.</p> <p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.</p>
--	---