

STADT VAREL Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 272 „PKV“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.07.2026

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:

Amprion GmbH
Robert-Schumann-Straße 7
44263 Dortmund

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Il. Oldenburgischer Deichband
Franz-Schubert-Straße 31
263149 Brake

Ericsson Services GmbH

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Monzastraße 1 / Advancis Campus
63225 Langen / Hessen

Glasfaser Northwest GmbH & Co. KG

Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26665 Westerstede

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Northwest
Gradestraße 18
30163 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände
Entwässerungsverband Varel
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever

EWE Netz GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau
und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich

Landesamt für Bergbau, Energien und Geologie
Geozentrum Hannover
Stilleweg 2
30655 Hannover

Vodafone GmbH (Richtfunk Auskunft)
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

DB AG – DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Landkreis Friesland
Beethovenstraße 1
26441 Jever

Vodafone GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Referat 226 - Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin

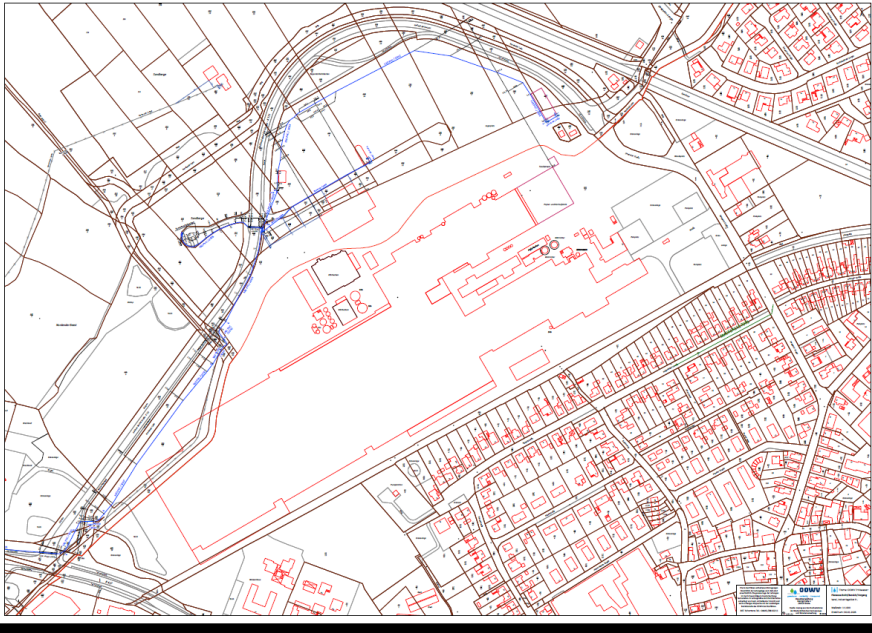
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Anders als unter Punkt 4.5 ‚Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege‘ dargestellt, befindet sich im Plangebiet eine Deichlinie (Varel, FStNr. 53). Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist daher nicht ausreichend. Im Fall vom Bodeneingriffen in dem Deich ist dieser durch Profile, rechtwinklig zum Verlauf, in Abständen von jeweils 100 m zu dokumentieren.	Der Anregung wird gefolgt. Der Verlauf der Deichlinie wird nachrichtlich im Plan dargestellt und die Begründung um die Informationen aus der Stellungnahme ergänzt. Die PKV wird sich im Zuge von Bautätigkeiten mit dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege abstimmen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Stellungnahme vom 01.06.2026: wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 17. Februar 2026 – AP-LW-AWN/R6/05/25/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zu Punkten, in denen der Stellungnahme vom 17.02.2026 nicht gefolgt wird, auf die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung (siehe unten) verwiesen. Diese wird daher hier erneut eingefügt. Dahingehend wird ergänzt, dass etwaige Bestandsleitungen im Plangebiet gesichert werden. Die Abstimmung ist aufgrund der gleichen Identität von Vorhabenträger, Eigentümer, Betreiber der gewerblichen Anlagen gegeben. Der Vorhabenträger trägt bei der Notwendigkeit von Anpassungen an Leitungen, welche durch seine Bauvorhaben hervorgerufen werden die entstehenden Kosten.

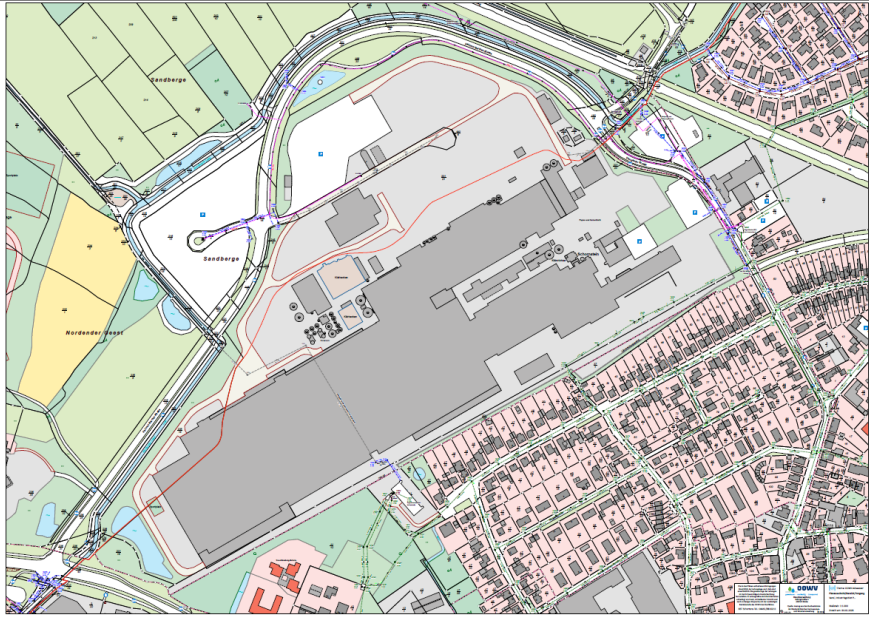
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme vom 17.02.2026: <i>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i> <i>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbe- seitigungsleitungen des OOWV.</i> <i>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlos- senen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hoch- bauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschlie- ßen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Lei- tungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Lei- tungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i> <i>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</i> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung <i>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</i> Versorgungssicherheit <i>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwas- serversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverle- gungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWas- serV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden.</i> <i>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdan- lagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</i>	<i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es gibt derzeit keine Absichten seitens der PKV, an dem bestehenden Leitungsnetz etwas zu verändern. Sollte das bestehende Netz baulichen Entwicklungsabsichten der PKV widerspre- chen, wird die PKV in Abstimmungen mit dem OOWV eintreten und even- tuell erforderliche Anpassungen am Netz abstimmen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung ist aktuell si- chergestellt, neue Grundstücke sind nicht vorgesehen.</i>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Versorgungsdruck</u> <i>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</i> <u>Löschwasserversorgung</u> <i>Im Hinblick auf den der Stadt Varel obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</i> <i>Da die Löschwasserversorgung laut Begründung Bebauungsplan bereits durch Brunnenspeicher und Hydranten gesichert ist und vom Antragsteller keine Erhöhung der Wasserentnahme gefordert ist, gibt es von uns keine Einwände.</i> Abwasserbeseitigung <i>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</i> <i>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</i> <i>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</i>	<i>Der Hinweis zum Versorgungsdruck wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem OOWV, dem Landkreis und dem zuständigen Wasserverband durch das Büro HBI Ingenieure GmbH aus Bremen ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.</i>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Schmutzwasser</u> Aktuell wird das Schmutzwasser über einen Sammel-schacht und einer Druckrohrleitung PEHD 125 beseitigt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass sich die Schmutzwassermenge durch die Errichtung eines Ersatzbrennstoffdampferzeuger sowie einer Großwärmepumpe signifikant erhöht. Somit gibt es hier keinerlei Einwände. Sollte dieses doch der Fall sein, ist bitte umgehend Kontakt zum OOWV aufzunehmen. <u>Klärkapazitäten</u> Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. Das Industrieabwasser wird in der eigenen Kläranlage der Papier- und Kartonfabrik Varel verarbeitet. <u>Niederschlagswasser</u> Aktuell wird das anfallende Oberflächenwasser über den Vorfluter "Norden der Leke" entwässert. Laut Begründung der Stadt Varel soll bis zum Entwurf ein aktuelles Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden. Dieses ist bei Fertigstellung dem OOWV vorzulegen und ggf. abzustimmen. <u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u> Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumildern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist aktuell nicht beabsichtigt, vorhandene Leitungen zu verlegen, sollte dies im Laufe der Ausführungsplanung wider Erwarten relevant werden, wird sich der Vorhabenträger direkt mit dem OOWV abstimmen. Der Anregung wird gefolgt. Die Erarbeitung eines aktuellen Entwässerungskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem OOWV. Der Anregung zu Gründächern sowie zur wasserdurchlässigen Bauweise wird nicht gefolgt. Wasserdurchlässige Bauweisen könnten im Widerspruch zu späteren Auflagen aus dem BImSch-Verfahren stehen. Es ist gut möglich, dass eine Wasserdurchlässigkeit bei dem vorliegenden Betrieb und den zum Einsatz kommenden oder im Prozess entstehenden Stoffen nicht umsetzbar ist. Das Gleiche gilt für Dachbegrünungen, diese könnten für Industriebauten unzulässig sein und werden daher hier nicht festgesetzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</i> <i>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> <i>Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</i> <i>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: st Stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</i>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	
Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände Entwässerungsverband Varel Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever	
wie bereits mit der Stellungnahme vom 03.02.2026 erläutert, ist der Räum- uferstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 2 "Nordender Leke" zeichnerisch zu kennzeichnen. Eine Darstellung als "Private Grünfläche" reicht an dieser Stelle nicht aus. Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen der Verweis auf § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB vorzunehmen. Der Entwässerungsverband Varel ist im Oberflächenentwässerungskonzept angekündigten nachgelagerten Erlaubnisverfahren durchgehend zu beteiligen. Grundsätzlich ist das Verschlechterungsverbot nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz zu befolgen. Bei Bedarf sind technische Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Schadstoffen in das Gewässer vorzunehmen. Laut Begründung zur Bauleitplanung sollen keine zusätzlichen Ab-	Der Schutz des Räumstreifen ist durch die gewählte Festsetzung in Kombination mit der textlichen Festsetzung §4 Nr. 2 gesichert. Zusätzlich wird eine nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen und hier auch auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel verwiesen.

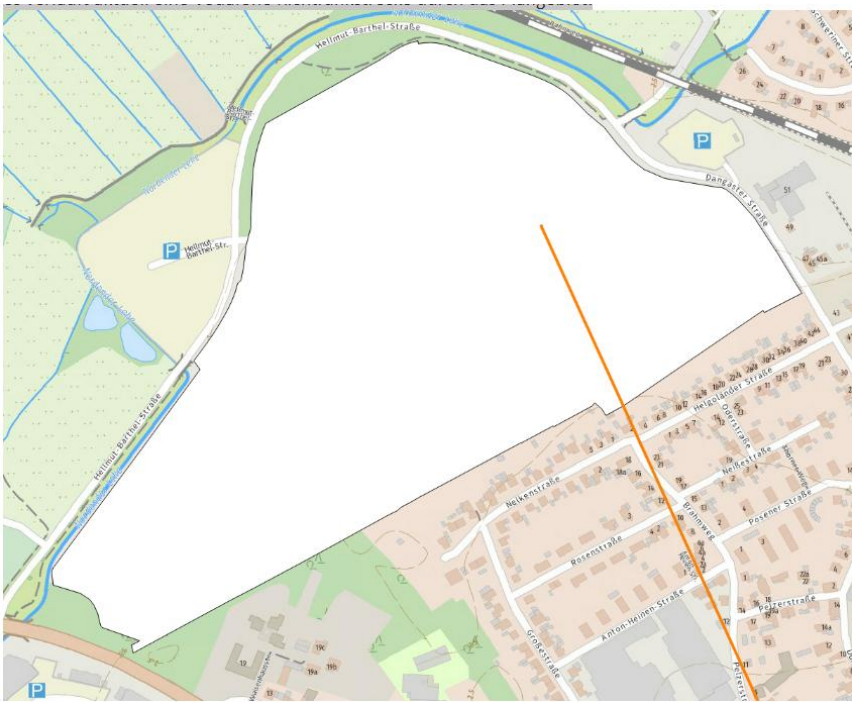
Anregungen	Abwägungsvorschläge
flussmengen in das Oberflächengewässer abgeleitet werden. Diese Planung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren. Die Kompensationsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu mehreren Gewässern, die durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten werden. Dazu zählen die Gewässer II. Ordnung Nr. 5 "Dangaster Leke" und Nr. 14 "Moorhauser Graben" sowie das Gewässer III. Ordnung Nr. 5 d. Vor dem Hintergrund der geplanten Flächennutzung ist darauf zu achten, dass die Gewässerunterhaltung auch künftig gewährleistet wird. In diesem Zusammenhang werden die Gewässer mit Kettenbaggern (bis 20,0 t) innerhalb der Räumuferstreifen befahren. Diese Streifen beginnen an der Böschungsoberkante und verlaufen bei Gewässern II. Ordnung jeweils in einer Breite von 10,0 m entlang des Gewässers. Bei Gewässern III. Ordnung sind die Räumuferstreifen jeweils 6,0 m breit. Die vorausgegangene Stellungnahme vom 03.02.2026 ist weiterhin gültig.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung ändert nichts an den einzuhaltenden Räumstreifen im Bereich der Kompensationsflächen. Eine Unterhaltung der Gewässer wird durch die Kompensationsmaßnahmen nicht unzumutbar beeinträchtigt.
EWE Netz GmbH Cloppenburg Straße 302 26133 Oldenburg	
Guten Tag, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Betroffenheit Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Baufachleute". Leitungspläne Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft. Auflagen Unsere Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, über-	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und zu erhaltende Gasleitung wurde durch ein entsprechendes Planzeichen (Leitungsrecht) gesichert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
baut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Auflagen zum Schutz des Erdgashochdrucknetzes Insbesondere kann das bestehende Erdgashochdrucknetz durch Überbauung und/oder Näherung beeinflusst werden. Um mögliche Beeinflussungen auszuschließen, ist eine technische Abstimmung erforderlich. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Arbeiten in der Nähe von Gas-HD Leitungen" und setzen Sie sich anschließend mit unserer zuständigen Fachabteilung unter folgender E-Mail Adresse NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung. Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand 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. 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. Abschließende Informationen Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Bei einer Erhöhung der elektrischen Leistung kann es erforderlich sein, den bestehenden Anschluss zu erweitern oder einen Mittelspannungsanschluss zu realisieren. Bitte berücksichtigen Sie hierfür in diesem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation in Ihrer Planung. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Das Plangebiet grenzt an die Nordseite der Bundesstraße 437 (8437), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Zur o. a. Bauleitplanung hat meine Dienststelle zuletzt mit Schreiben vom 12.02.2026, Az. 2-2141/21102-272, eine Stellungnahme abgegeben. In der aktuellen Planfassung werden die Belange der B437 im Grunde berücksichtigt. Ich weise dennoch erneut darauf hin, dass innerhalb der Bauverbotszone der B437 gemäß § 9 (1) Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) (20m Abstand zum Fahrbahnrand) auch keine Nebenanlagen etc. errichtet werden dürfen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regelungen sind bekannt und gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan bereitet hier keine neuen baulichen Anlagen vor.
Landesamt für Bergbau, Energien und Geologie Geozentrum Hannover Stilleweg 2 30655 Hannover	
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und zu erhaltende Gasleitung wurden durch ein entsprechendes Planzeichen (Leitungsrecht) gesichert.

[illegible]

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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 (Az. 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 WMS (Web Map Service) 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Rohstoffsicherungsgebiete werden innerhalb der beiden Geltungsbereiche als auch der angrenzenden Umgebung nicht tangiert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Vodafone GmbH (Richtfunk Auskunft) Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf	
Es verläuft aktuell eine Vodafone Richtfunkstrecke durch das Plangebiet:  Folgend finden Sie die Koordinaten der Stationen sowie die Antennenhöhe an der jeweiligen Station: Station 1 - H8463 53 24 13 N 8 7 54 E Antennenhöhe: 24,2m über Grund Frequenzband 80.000MHz Station 2 – H0146	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die zugehörige Sende-/Empfangsantenne ist auf einem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets installiert. Die Montage dieser Anlage erfolgte bereits in direkter vertraglicher Abstimmung zwischen dem betroffenen Unternehmen – welches in selber Identität Vorhabenträger, Grundstückseigentümer und Nutzer ist - und dem Richtfunkbetreiber. Im Rahmen der Abwägung wird bewertet, inwiefern die zulässigen baulichen Erweiterungen (Höhen > 20 m) zu einem städtebaulichen Konflikt mit der bestehenden Richtfunkstrecke führen. Da die Anlage auf dem Betriebsgelände des Unternehmens selbst verortet ist, wurde sichergestellt, dass bei zukünftigen baulichen Änderungen oder Erweiterungen, die in die Richtfunkstrecke eingreifen könnten, eine direkte Abstimmung zwischen dem Unternehmen und dem Richtfunkbetreiber erfolgt. Es besteht Konsens darüber, dass hierbei stets eine gemeinsame technische oder standortbezogene Lösung für die Antenne gefunden werden wird. Ein unüberwindbarer Konflikt im Sinne des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) besteht somit nicht. Der Konflikttransfer auf die privatrechtliche Ebene der beteiligten Akteure vor Ort ist hier sachgerecht und ausreichend, da beide Parteien bereits in einem vertraglichen Verhältnis zur Anlage stehen. Eine Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. durch Höhenbeschränkungen in bestimmten Teilbereichen oder die Festsetzung von Dienstbarkeiten zur Trassenfreihaltung) sind daher nicht erforderlich. Die Belange der Telekommunikation sind hinreichend berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
53 23 32.5 N 8 8 22.6 E Antennenhöhe: 23,4m über Grund Sofern der Sicherheitsabstand von 25m zu diesen Richtfunkstrecken eingehalten wird, ist nicht mit Störungen zu rechnen.	
DB AG – DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben. Entlang des Plangebiets verläuft in circa 31 m Entfernung die <i>Bahnstrecke 1532 Varel - Neuenburg, Bahn-km 1,1 – 2,1</i>. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten: Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1532 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.	Es liegt die schriftliche Bestätigung des Eisenbahnbundesamtes, Sachbereich 1 Planfeststellung, Herschelstraße 3, 30159 Hannover vor, dass die zu diesem Streckenabschnitt ein Freistellungsverfahren anhängig ist. Der Antrag wurde bereits am 23.02.2026 gestellt. Die Stadt Varel unterstützt diesen und sieht die gemäß § 23, Absatz 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) notwendigen Voraussetzungen, nach denen der §23, Absatz 1 AEG außer Kraft gesetzt wird, als gegeben an. Zudem ist aufgrund von drei baugenehmigten und auch bereits baulich umgesetzten Vorhaben auf dem Flurstück 201/18, Flur 15 der Gemarkung Varel-Land faktisch bereits eine Entwidmung erfolgt; eine Wiederinbetriebnahme der bereits überbauten Strecke wäre daher faktisch nicht umsetzbar. Der Hinweis wird mit Verweis auf die anhängige Freistellung des Streckenabschnitts durch das Eisenbahnbundesamt zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

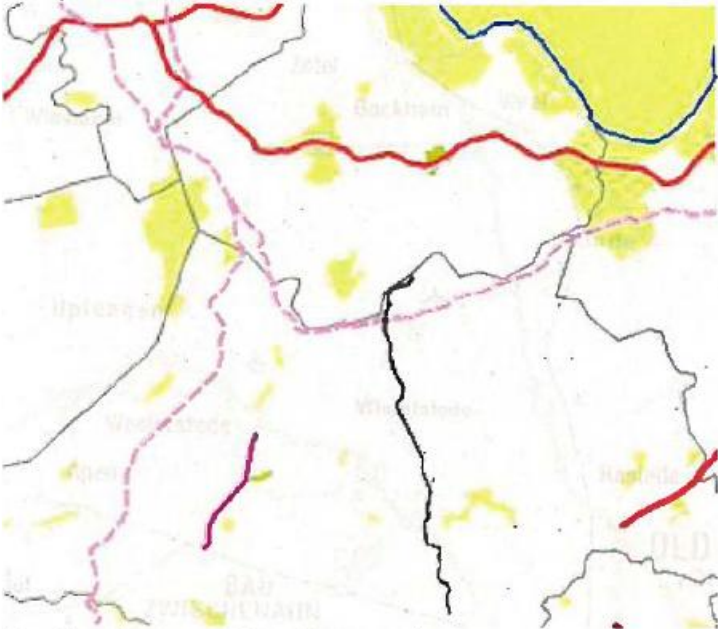
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Kabel- und Leitungen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Emissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bauarbeiten Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahn-	Alle weiteren aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme werden mit Verweis auf die anhängige Freistellung zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich aus diesen Hinweisen nicht.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
betriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Neubepflanzung Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Haftungspflicht Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Landkreis Friesland Beethovenstraße 1 26441 Jever	
zu dem o. g. Verfahren nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt- Naturschutz – Wald – Wasser – Abfall- und Wasserbehörde</u> <u>untere Boden-/Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, sofern folgende Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden: 1. Bebauungsplan Nr. 272 Begründung unter Punkt 4,7 „Belange des Bodenschutzes/ des Abfallrechtes“: Für das Einbringen von	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wird redaktionell angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bodenmaterial oder Recyclingmaterial sind nicht die Anforderungen der LAGA M20 sondern der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten! <u>untere Naturschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde 'keine Bedenken vor, sofern folgende Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden: 1. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend des Umweltberichts und der Begründung für den B-Plan vorzusehen. a: Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung unter §2 der Planzeichnung sind zu übernehmen. b: Die grünordnerischen Festsetzungen des §4 der Planzeichnung sind zu übernehmen. c: Die Hinweise Nr. 1 und 2 der Planzeichnung zum allgemeinen und speziellen Artenschutz sind zu übernehmen. 2. Obwohl durch den Beschluss des Bebauungsplanes selber kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, werden Eingriffe vorbereitet. Daher ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Dies ist im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Eine Bilanzierung nach dem Modell des niedersächsischen Städtetags wurde durchgeführt, wobei sich ein Defizit von 49.122 Werteeinheiten bei Umsetzung der Planung ergab. Dieses Defizit soll auf bereits durch die PKV hergerichteten Kompensationsflächen in Moorhausen erfolgen (vgl. Umweltbericht 5.3.2). Dort sind bereits die Bebauungspläne 195 und 225 kompensiert worden, aufgrund von sehr hochwertigen Teilbereichen stehen jedoch noch genug Werteeinheiten zur Verfügung um den Bebauungsplan 272 zu kompensieren. Es verbleiben noch 49.624 Werteeinheiten in der Kompensationsfläche, die zum Ausgleich weiterer Eingriffe herangezogen werden können. Zur Sicherung dieser Flächen ist der § 5 der Planzeichnung zu übernehmen. Um die Aufwertung auch dauerhaft zu erhalten sind die im Umweltbericht definierten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten: - Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.	Die nebenstehend aufgeführten naturschutzfachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits Bestandteil der vorliegenden Entwurfsunterlagen gewesen und ebenfalls entsprechend über die bereits enthaltenen textlichen Festsetzungen und Hinweise planungsrechtlich gesichert worden. Eine ergänzende Übernahme der nebenstehend aufgeführten Inhalts- und Nebenbestimmungen ist deshalb nicht erforderlich. Der nebenstehend aufgeführte Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Ausführungen zur Kenntnis genommen. Die bereits enthaltene textliche Festsetzung wird auf Vollständigkeit überprüft und inhaltlich ergänzt. Die Auflagen werden umfänglich in den Umweltbericht übernommen, wie auch eine Abstimmungserfordernis mit der

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig. - Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. In der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig. - In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden. - Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen. - Eine Absenkung der Grundwasserstände z.B. durch Drainage ist nicht zulässig. - Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) ist nicht zulässig. - Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden. - Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig. - Geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt. - In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche generell unzulässig. - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. - Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig. - Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen. - Von diesen Maßnahmen darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgewichen werden. 3. Hinweis Nummer 10 der Planzeichnung zur Kompensation des Landschaftsbildes ist zu übernehmen. Die Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind gemäß den Ausführungen unter Nummer 5.3.2 des Umweltberichtes umzusetzen:	Untere Naturschutzbehörde durch die Stadt Varel bei Abweichung von diesen Bewirtschaftungsauflagen. Der nebenstehend aufgeführte Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Einzelbaumpflanzung: Im genannten Bereich sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Varel als Plangeberin und Eigentümerin der Flächen die Neupflanzung und Unterhaltung von mindestens 40 standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Auswahl der Arten erfolgt auf Grundlage der Broschüre „Heimische Bäume und Sträucher“ des Landkreises Friesland (Hochstamm Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>) und Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden). Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen Rückbau und Teilentsiegelung: Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur optischen Aufwertung des Straßenraumes wird der vorhandene, geschotterte Straßenkörper des Grabsteder Weges im bezeichneten Abschnitt zurückgebaut: In Teilabschnitten mit einer derzeitigen Breite von teilweise bis zu ca. 7 Metern wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 Metern reduziert. 4. Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung hat innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt Varel statt zu finden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig ist die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig zu kontrollieren. Nach weiteren drei Jahren muss eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, muss die Stadt deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.	Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechen den bereits vorhandenen Planinhalten des vorliegenden Umweltberichtes. Den Ausführungen wird dahingehend gefolgt, dass der Umweltbericht zu dem Punkt abgeglichen und redaktionell angepasst wird. Das Monitoring erfolgt durch den Vorhabenträger nach Maßgabe der Stadt Varel und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Aufsichtsbehörde im Sinne der Erreichung der Kompensationsziele eng abgestimmt werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Wasser- und Deichbehörde:</u> Für das Oberflächenentwässerungskonzept und die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist nachgelagert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf konkretisiert. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: LROP</u> Aus Sicht der Raumordnung wird auf folgende Planungsgrundlagen hingewiesen: 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: Vorranggebiet <u>Hauptverkehrsstraße</u>  Quelle: Auszug LROP 2025, Anlage 6	Die Ausführungen werden in weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise zum Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene. Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele 1.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und 1.2.1. (Klimawandel und -anpassung). <u>Hochwasserrisikomanagement</u> <i>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen</i> <i>und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Begründung zu Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (/1.1 (Z)). <u>Klimawandel und -anpassung</u></i> <i>Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (2.1 (Z)).</i> RROP Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 wurde im Januar 2021 bekannt gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen zum BRPH. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Mai 2026 wurde zudem von der Avacon Netz GmbH ein Vorhaben auf Prüfung zur Raumverträglichkeitsprüfung eingereicht. Nunmehr bestätigte die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland, dass für das Vorhaben der 110 kV-Anschlussleitung LH-14-150 die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die geplante 110-kV-Leitung Abzweig UW Varel/Nord, LH-14-150 zwischen der 110-kV Leitung Varel-Roffhausen, LH-14-020 und dem geplanten Umspannwerk Varel/Nord stellt eine raumbedeutsame Planung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG dar. Das Vorhaben befindet sich in Niedersachsen innerhalb des Landkreises Friesland im Stadtgebiet der Stadt Varel. Gegenstand der eingereichten Unterlage ist eine Prüfung, ob Zielverstöße zu den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP) durch die geplante 110-kV-Leitung Abzweig UW Varel/Nord, LH-14-150 zu befürchten sind. Zudem werden auch vorhabenrelevante Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in den Blick genommen. Für den Verlauf der 110-kV-Leitung Abzweig UW Varel/Nord, LH-14-150 wurden seitens der Vorhabenträgerin insgesamt drei Trassenvarianten erarbeitet, wovon eine als Vorzugsalternative identifiziert wurde, und in der vorliegenden Unterlage im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung sowie weitere Raumwiderstände untersucht und verglichen wurde (siehe www.friesland.de/rvp). Insgesamt ist nicht zu befürchten, dass das Projekt im Hinblick auf die in § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz genannten Kriterien zu raumbedeutsamen Konflikten führen wird. Für das Planfeststellungsverfahren, in dem der konkrete Trassenverlauf festgelegt wird, ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zuständig. Der Trassenverlauf des Vorzugskorridors ist entsprechend auf die Planung abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Trasse liegt westliche der vorliegenden Planfläche. Eine Betroffenheit wird hier nicht erkannt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde:</u> <u>untere Abfallbehörde</u> PKT 4.7 letzter Absatz, die LAGA M 20 ist nicht mehr gültig, es sind die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden <u>Abfallwirtschaft</u> in diesem Stadium der Planung sind keine abfallwirtschaftlichen Belange betroffen. PKT 6.0 Abfallbeseitigung Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen. Personal:</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 Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u> Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Vodafone GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.05.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. 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. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 - Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin	
Sehr geehrte Damen und Herren, Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:	Die Stellungnahme der Bundesnetzagentur wird zur Kenntnis genommen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung Gebäudehöhen von über 20 Metern zulassen, wurde die Betroffenheit von Richtfunkstrecken durch die Stadt geprüft. Um den Sachverhalt zielgerichtet aufzuklären, erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Die ersuchte Behörde braucht keine Hilfe nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiber Auskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.	Auswertung über das Formularverfahren der Bundesnetzagentur. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet von einer Richtfunkstrecke tangiert wird. Die zugehörige Sende-/Empfangsantenne ist auf einem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets installiert. Die Montage dieser Anlage erfolgte bereits in direkter vertraglicher Abstimmung zwischen dem betroffenen Unternehmen (Grundstückseigentümer/Nutzer) und dem Richtfunkbetreiber. Im Rahmen der Abwägung wird bewertet, inwiefern die zulässigen baulichen Erweiterungen (Höhen > 20 m) zu einem städtebaulichen Konflikt mit der bestehenden Richtfunkstrecke führen. Da die Anlage auf dem Betriebsgelände des Unternehmens selbst verortet ist, wurde sichergestellt, dass bei zukünftigen baulichen Änderungen oder Erweiterungen, die in die Richtfunkstrecke eingreifen könnten, eine direkte Abstimmung zwischen dem Unternehmen und dem Richtfunkbetreiber erfolgt. Es besteht Konsens darüber, dass hierbei eine gemeinsame technische oder standortbezogene Lösung für die Antenne gefunden wird. Ein unüberwindbarer Konflikt im Sinne des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) besteht somit nicht. Der Konflikttransfer auf die privatrechtliche Ebene der beteiligten Akteure vor Ort ist hier sachgerecht und ausreichend, da beide Parteien bereits in einem vertraglichen Verhältnis zur Anlage stehen. Anpassungen der Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. durch Höhenbeschränkungen in bestimmten Teilbereichen oder die Festsetzung von Dienstbarkeiten zur Trassenfreihaltung) sind daher nicht erforderlich. Die Belange der Telekommunikation sind hinreichend berücksichtigt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit

von folgenden Bürger:innen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
Sehr geehrte Damen und Herren, innerhalb der Veröffentlichungsfrist nehme ich erneut zu dem obigen Bebauungsplan priorisierend Stellung unter vollinhaltlicher Einbeziehung meines diesbezüglichen Schreiben vom 27. Januar d. J., auch zur Vermeidung von Wiederholungen. Wie ich bereits dargelegt hatte, haben die Belastungen durch die PKV infolge der ständigen baulichen Erweiterungen unmittelbar neben der Wohnbebauung stark zugenommen. Das sind Erschütterungen durch die lange anhaltenden Rammarbeiten in den Bauphasen. Zumindest im Bereich Brahmweg sind an Gebäuden im Putzverfahren bei der Erstellung der Rejektaufbereitungsanlage 2016/2017 erhebliche Risse entstanden. Bei neuerlichen Bauvorhaben mit anhaltenden Rammarbeiten sollten daher Sicherungsverfahren eingeleitet werden. Wir Anwohner sind zudem Maschinenlärm und starken Geruchsbelästigungen ausgesetzt und gutachterlich ermittelten Geräusch-Immissionen ausgesetzt gewesen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält die Abwägung zur damaligen Stellungnahme vollumfänglich aufrecht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führen jedoch zu keiner Änderung der vorliegenden Bauleitplanung. Zu Erschütterungen und Rammarbeiten (Bauphase) Die Ausführungen zu Schäden an Gebäuden durch vergangene Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt gemäß BauGB die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung. Konkrete Bauausführungen (wie z. B. Rammarbeiten) und deren physikalische Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Baulärm- und Erschütterungsimmissionen (z. B. nach DIN 4150) sowie gegebenenfalls erforderliche Beweissicherungsverfahren an Nachbargebäuden werden zwingend im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren geprüft und angeordnet. Zu Geräusch- und Geruchsimmissionen Die Stadt Varel hat zur Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen frühzeitig fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Geräusche: Die schallgutachterliche Stellungnahme der I+B Akustik GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Errichtung des Ersatzbrennstoffdampferzeugers (EBS-DE) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden, sofern der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird. Die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm wird durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als Genehmigungsbehörde überwacht und dauerhaft sichergestellt.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Wie das Bundesumweltamt dem Fernsehsender MARKT (NDR 3) angab, soll die PKV alleine 2016 178 Tonnen Stickstoff freigesetzt haben. Diese Stoffe sind krebserregend, auch in geringen Konzentrationen. Für das Gesundheitssystem sind dadurch lt. Bundesumwelt anhand von Berechnungen Kosten für das Gesundheitssystem in Höhe von 2,5 Millionen EUR entstanden. Diese aus den Schornsteinen der PKV ausgestoßene Stickoxide schädigen Mensch, Tier und Vegetation! Das die PKV immer bei derartigen Einwendungen eigene Gutachter und juristische Kanzleien in Anspruch nimmt, die zu anderen Ergebnissen kommen, ist bekannt. Der Terminus „Ersatz-Brennstoffkraftwerk“ ist in der Anwohnerschaft weitestgehend unbekannt. Es handelt sich dabei um die Errichtung einer Müll-Verbrennungsanlage durch die PKV. Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte haben in der Vergangenheit entschieden, dass derartige Anlagen nicht in ein Stadtgebiet gehören, da sie aufgrund ihres Störpotentials neben einer Wohnbebauung zugelassen werden können. Hierüber setzen sich Verwaltung und Rat in Varel hinweg, vermutlich haben sie nur höhere Gewerbesteuerereinnahmen im Blick und berücksichtigen nicht ausreichend die Gesundheit der neben der PKV lebenden Menschen.	Gerüche: Die gutachterliche Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH belegt, dass durch die neuen Anlagen keine Erhöhung der Geruchsbelastung zu erwarten ist. Vielmehr ist mit einer Reduzierung zu rechnen, da betriebsinterne Reststoffe künftig direkt thermisch verwertet und somit als offene Geruchsquelle entfallen. Externe Ersatzbrennstoffe werden ausschließlich in geschlossenen Fahrzeugen angeliefert und in geschlossenen Silos oder Bunkern unter Unterdruck gelagert, deren Abluft im Kessel verbrannt bzw. gereinigt wird. Die Einhaltung der Vorgaben nach TA Luft wird durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als Genehmigungsbehörde überwacht und dauerhaft sichergestellt. Die Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens unterliegt als Großindustrieanlage strengen gesetzlichen Regelungen und der Überwachung durch das Gewerbeaufsichtsamt. Die Genehmigung des EBS-DE nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird nur dann erteilt, wenn gutachterlich zweifelsfrei nachgewiesen wird, dass alle gesetzlichen Grenzwerte (insbesondere der TA Luft für Feinstaub, Stickoxide, Dioxine etc.) zum Schutz von Mensch und Umwelt strikt eingehalten werden. Hierbei handelt es sich um eine gebundene Entscheidung der Fachbehörde, auf die sich die Stadt Varel im Rahmen ihrer Planung rechtssicher stützt. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtliche Hülle und trifft dabei u. a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Anlagenbezeichnung ("Ersatzbrennstoffkraftwerk" vs. "Müllverbrennung") und zum Standort Die vom Vorhabenträger gewählte Bezeichnung „Ersatzbrennstoffdampferzeuger“ (EBS-DE) ist fachlich korrekt, da der primäre Zweck der Anlage die Erzeugung von Prozessdampf für die direkt angrenzende Papierproduktion ist. Ziel ist die gesetzlich geforderte Dekarbonisierung durch den Verzicht auf Erdgas. Standortbindung: Eine Verlagerung der Anlage aus dem Stadtgebiet hinaus ist technisch nicht darstellbar, da die prozesstechnische energetische Kopplung (Dampfversorgung) direkt an das Hauptwerk angebunden sein muss. Auch und gerade in dieser Gemengelage wird die Einhaltung gesetz-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	licher Grenzwerte durch das zuständige Gewerbeaufsichtsamt sichergestellt. Gebietsart: Die Stadt teilt die rechtliche Auffassung, dass derartige emittierende Betriebe in ein Industriegebiet gehören. Genau aus diesem Grund hebt der Bebauungsplan Nr. 272 die bisherigen planungsrechtlichen Zustände (teilweise § 34 BauGB) auf und setzt für das gesamte Werksgelände rechtssicher ein Industriegebiet (GI) fest. Die Stadt Varel verfolgt mit dem Bebauungsplan das legitime städtebauliche Ziel, einen historisch gewachsenen zentralen Industriestandort zukunftsfähig zu sichern und die Transformation zur klimaneutralen Produktion zu ermöglichen. Ein unzulässiger Vorrang finanzieller Interessen vor dem Gesundheitsschutz liegt nicht vor, da der Gesundheitsschutz der Anlieger durch die strengen Vorgaben der zwingend durchzuführenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Kontrollverfahren vollumfänglich gewahrt bleibt.