

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“

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

Beteiligung vom 09.07. bis 10.08.2026

Stellungnahmen aus der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen 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

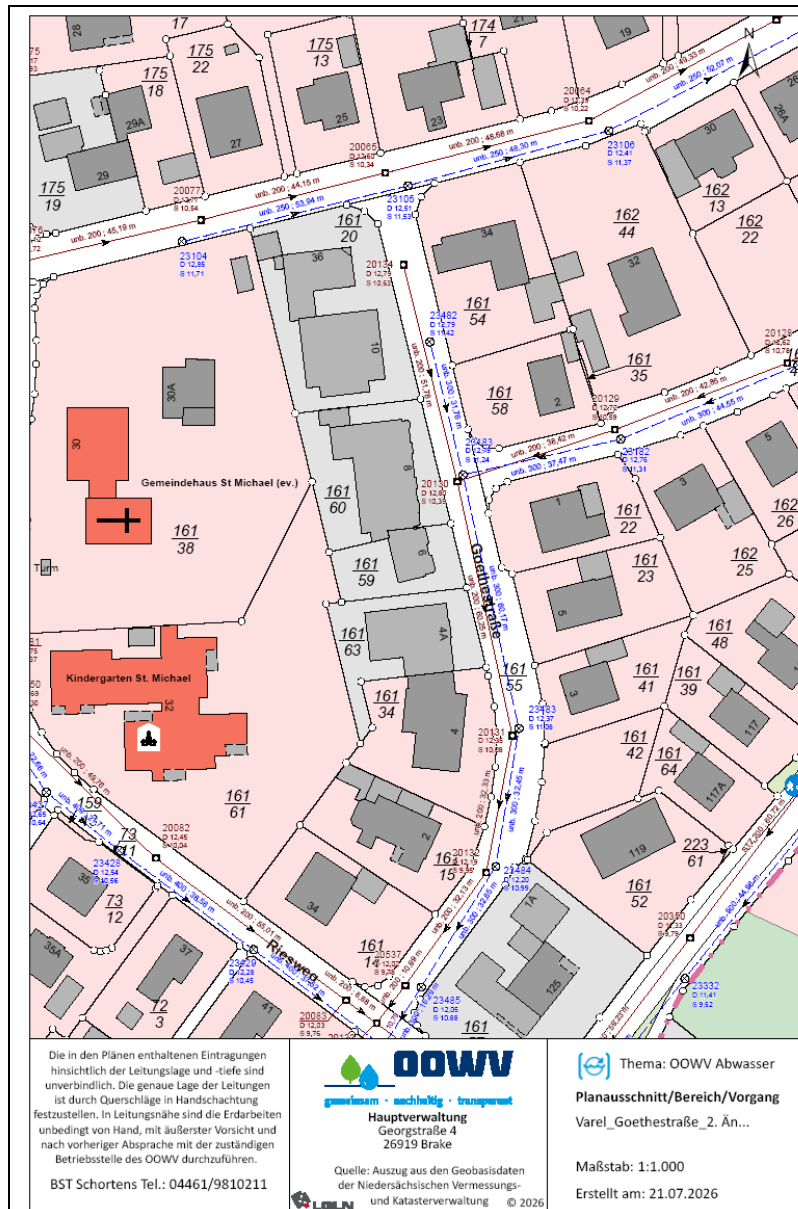
Stellungnahme	Abwägung der Stadt Varel
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 06.08.2026 Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: ☐ Versorgungssicherheit	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

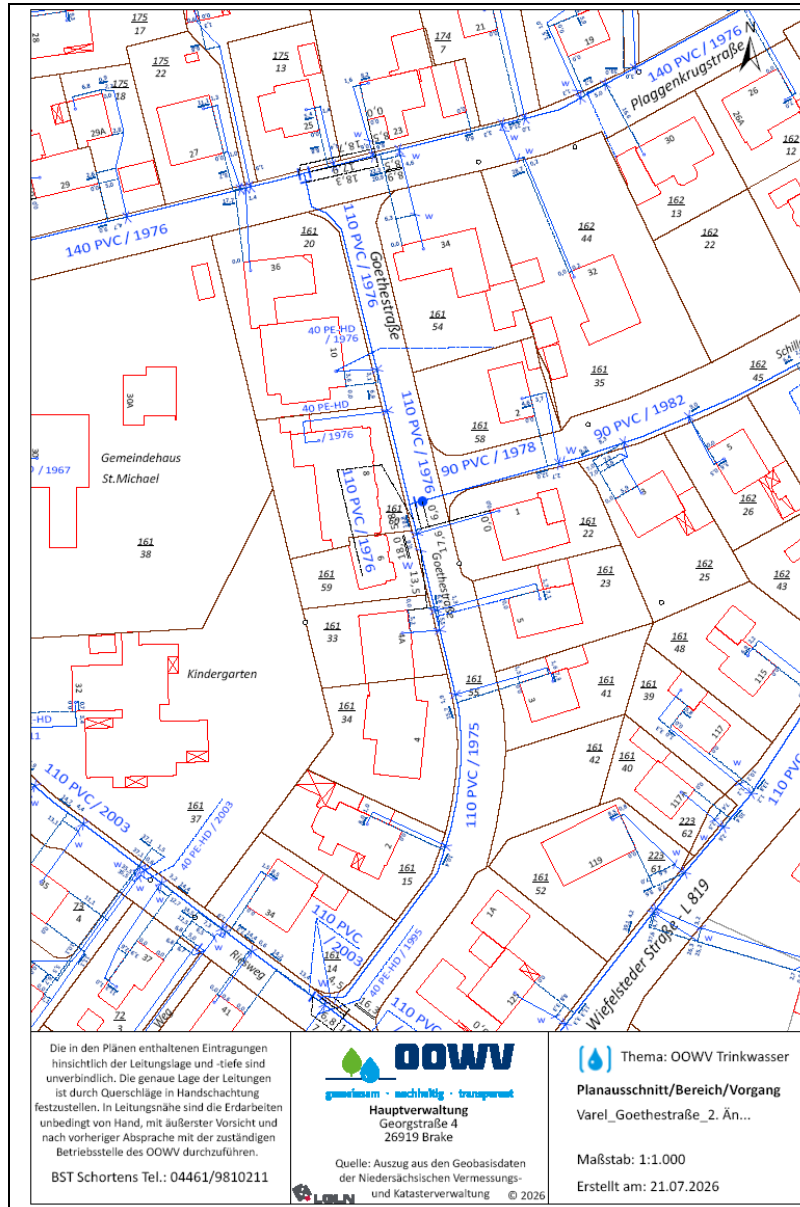
☐ Abwasserbeseitigung ☐ Indirekteinleitung Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden. Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die Bebauung mit zwei Geschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. <u>Löschwasserversorgung</u> Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. In der Goethestraße befindet sich der Bestandshydrant Nr. 014239, welcher das Plangebiet vollständig abdeckt. Über diesen kann 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschatz des Plangebietes	Die Grundstücke sind bereits an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
---	--

entsprechend DVGW 405 bereitgestellt werden. Abwasserbeseitigung Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserbeseitigungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung für die Stadt Varel durchgeführt werden können. 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. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc. Stellungnahme Indirekteinleitung Die zukünftig im Geltungsbereich ansässigen Betriebe und medizinischen Einrichtungen (Hausarztpraxis, Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxis und Apotheke) haben die ordnungsgemäße Abwassereinleitung in das Schmutzwassernetz des OOWV entsprechend der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des OOWV für das Gebiet der Stadt Varel sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Einhaltung der Anforderungen gemäß Anhang 50 der Abwasserverordnung (Zahnbehandlung) verwiesen.	Die Grundstücke sind bereits an das Abwassernetz angeschlossen. Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei Baumaßnahmen berücksichtigt. Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.
--	---

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

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.





Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme 06.08.2026 Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o.a. Bauleitplanung berührt, weil sich das Plangebiet nordwestlich der Landesstraße 819 (L819) befindet. Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es wirken allerdings Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der L819, auf den Geltungsbereich ein. Insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Um-/Ausbauten größeren Umfanges weise ich darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L819 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o.a. Bauleitplanung zurückzuführen sind. 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 südlichste Flurstücksgrenze befindet sich in einem Abstand von rund 50 Metern zum Fahrbahnrand der Wiefelsteder Straße (L819). Im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung (ENDPlus) aus dem Jahr 2023 wurden auch die von der L819 ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt. Die Kartierung hatte zum Ergebnis, dass die Verkehrslärmimmissionen, die im Tageszeitraum auf das Plangebiet einwirken, in Teilbereichen unter 50 dB(A) und in Teilbereichen zwischen 50 und 54 dB(A) liegen. Für den Nachtzeitraum ergeben sich Immissionswerte von unter 45 dB(A). Damit werden die in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Tageszeitraum 60 dB(A) und Nachtzeitraum 45 dB(A)) eingehalten. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch von der L819 ausgehenden Verkehrslärm ist daher nicht auszugehen. Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 09.07.2026 Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise im Rahmen von möglichen Bauarbeiten beachtet.

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@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 21.07.2026 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 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind nicht relevant.

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.	Im Rahmen der Bebauungsplanänderungen sind keine Ausgleichs- oder Kompensationsflächen betroffen bzw. erforderlich. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 18.08.2026 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".	Sämtliche unter diesem Punkt genannten Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen von Baumaßnahmen durch die Bauherrenschaft berücksichtigt werden.

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, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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.	
<u>Keine Bedenken oder Anregungen</u> Amprion GmbH Avacon Netz GmbH Entwässerungsverband Varel EWE Netztechnik Gas/Wärme, NOV Gemeinde Wiefelstede Landkreis Friesland	