

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel“

Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB

Beteiligung vom 31.03. bis 04.05.2026

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB

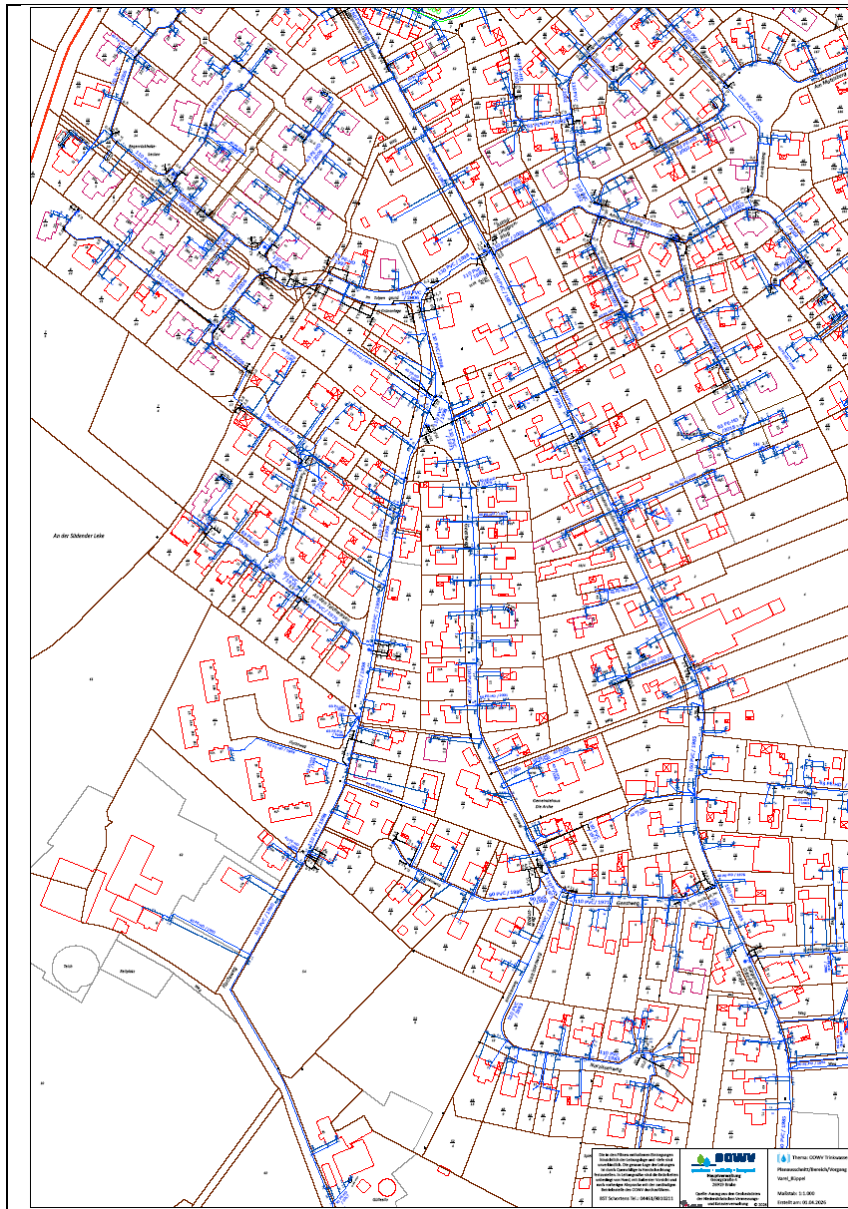
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

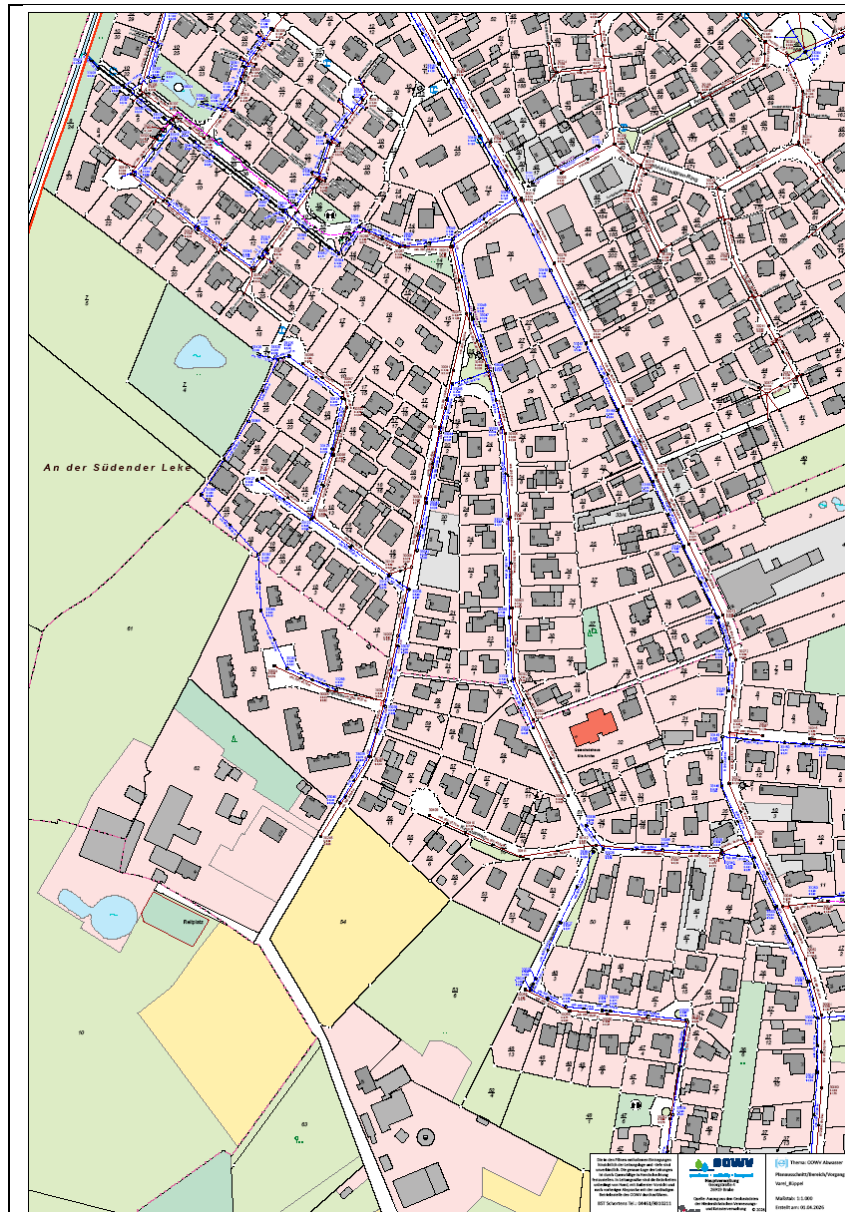
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB

Stellungnahme	Abwägung der Stadt Varel
EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 01.04.2026 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. 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

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 Versorgungsstreifen 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. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich 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	
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 16.04.2026 Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Bei den Versorgungsleitungen ist bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten. Die Schutzstreifentrasse zu den Abwasserbeseitigungsleitungen (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) darf weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Zu beachten sind außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc. 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 der Leiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.	Im Bereich von Wohnbauflächen (außerhalb von Verkehrsflächen und Grünflächen) werden die Abwasserleitungen gem. der vom OOWV zur Verfügung gestellten Pläne ergänzt. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen berücksichtigt
---	--





Landesamt für Bergbaus, Energie und Geologie Stellungnahme vom 30.04.2026 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). 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind keine Ausgleichs- oder Kompensationsflächen betroffen.
---	--

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.	
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 22.04.2026 Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser auch in die Begründung einbezogen werden.	Der Hinweis befindet sich bereits unter Kapitel 8.7 in Begründung.

[illegible]

Fachbereich Umwelt- Naturschutz- Wald- Wasser- und Deichbehörde: <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen unter Berücksichtigung der untenstehenden Inhalts- und Nebenbestimmungen keine grundsätzlichen Bedenken zum geplanten Vorhaben. Ich bitte, diese in die Stellungnahme mitaufzunehmen. 1. <i>Betrifft Hinweis Nr. 6, Artenschutz</i> „Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes“ ist zum Wortlaut „Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes“ zu ändern. 2. <i>Betrifft Hinweis Nr. 13, Pflanzliste</i> Aus der Pflanzliste sind die folgenden Arten zu entfernen, da sie nicht im Plangebiet heimisch sind: Bibernellrose, Gewöhnlicher Flieder, Hartriegel, Kornelkirsche. Anstelle dessen können die Arten Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) in die Liste mit aufgenommen werden. 3. Da sich die Grundflächenzahl im Gebiet nicht ändert und die Planung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft betrifft, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Fachbereich Straßenverkehr: FB 36 ist weder als Straßenbaulastträger (keine Kreisstraßen berührt) noch als Verkehrsbehörde betroffen, da die Stadt Varel selber zuständige Verkehrsbehörde ist. Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung:	Der Hinweis wird berichtigt. Die Pflanzliste wird angepasst. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
---	--

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme 12.05.2026 Seitens der NLStBv-GB Aurich bestehen keine Bedenken gehen die o.a. Bauleitplanung. 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. Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.
<u>Keine Bedenken oder Anregungen</u> Amprion GmbH Avacon Netz GmbH Deutsche Telekom Technik GmbH Entwässerungsverband Varel EWE Netztechnik Gas/Wärme, NOV Gemeinde Wiefelstede Vodafone GmbH	