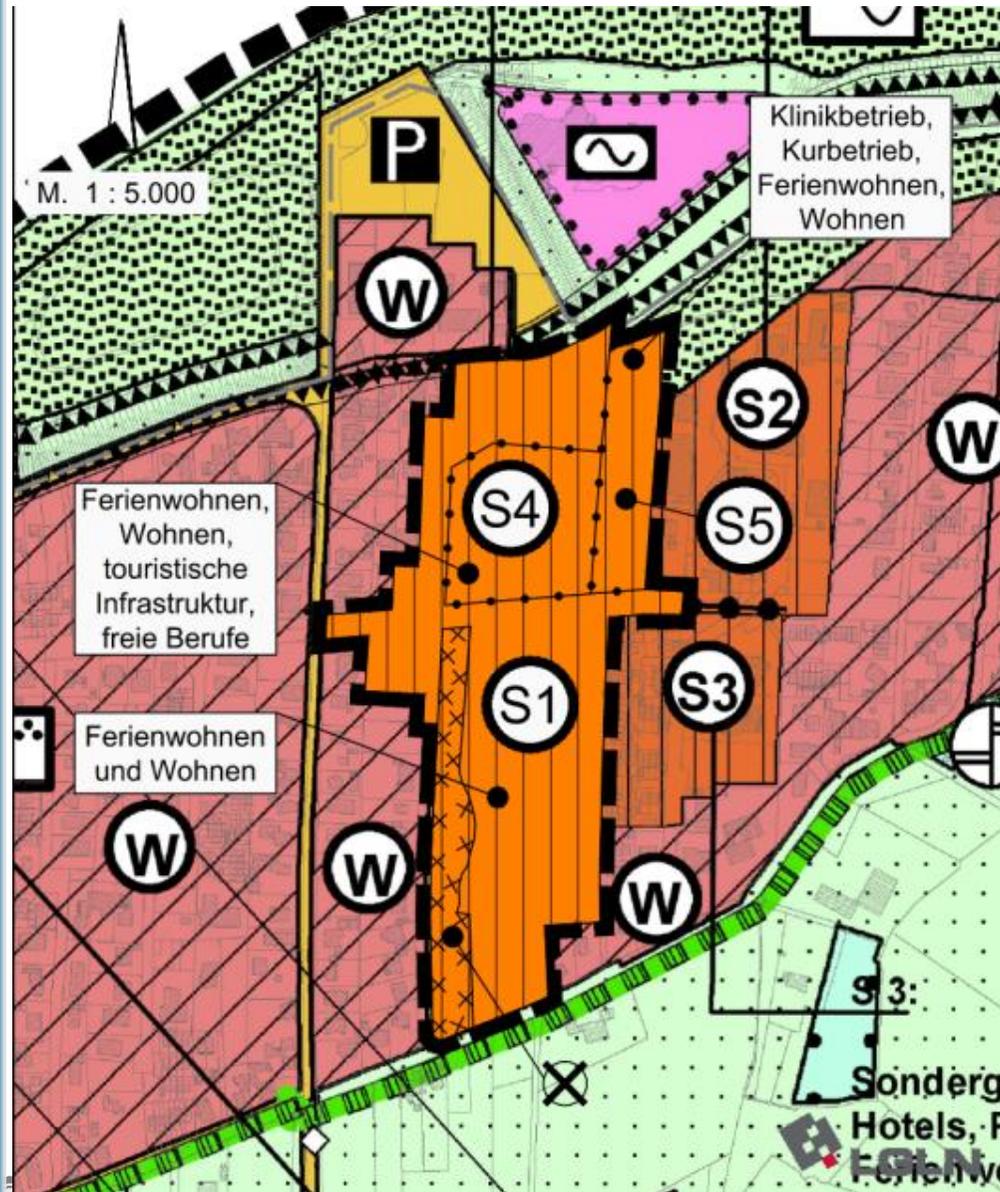


Stadt Varel

23. Änderung Flächennutzungsplan – Teil B

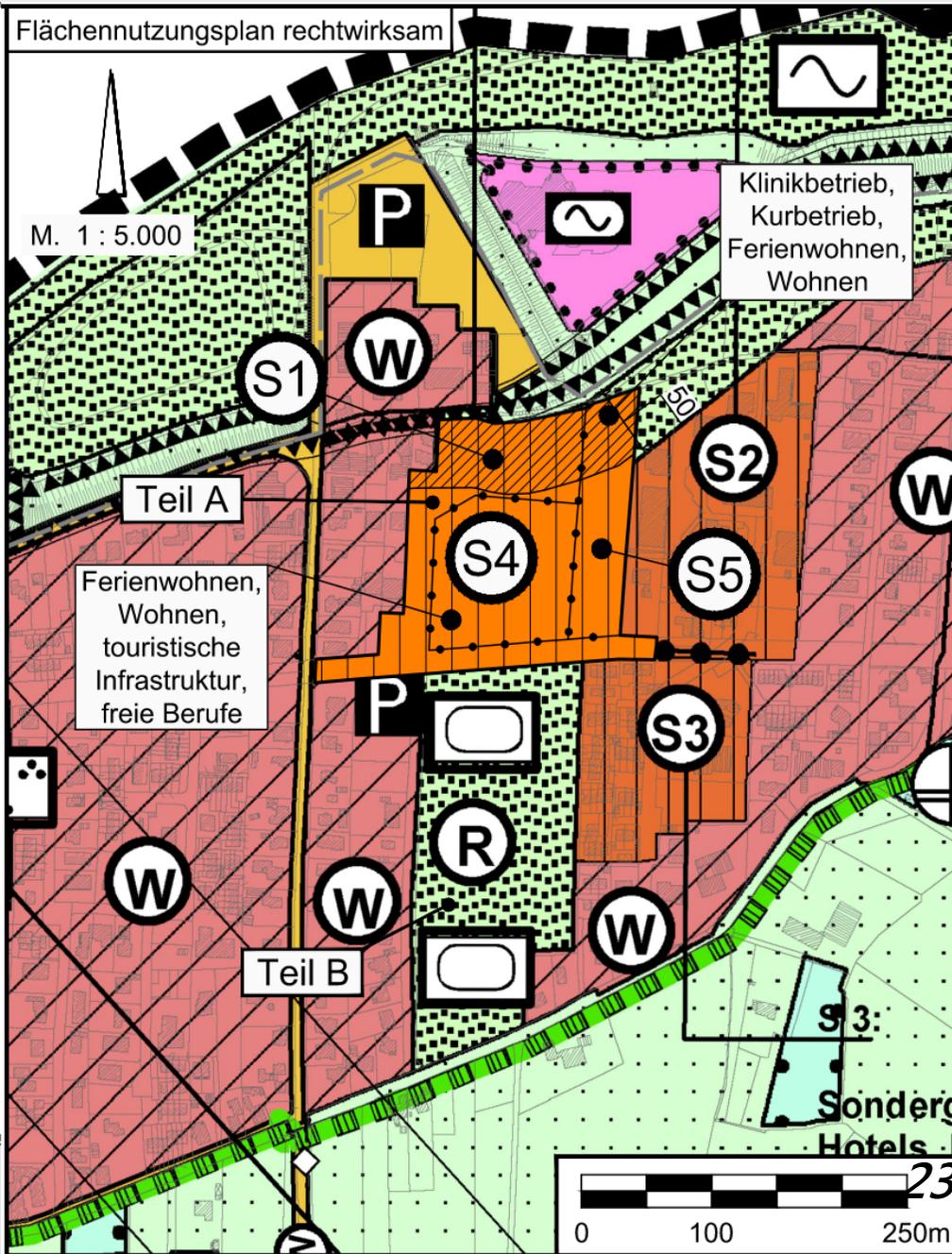
Vorbereitung des Feststellungsbeschlusses

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
12.01.2016***



Planzeichenerklärung

-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Wohnen
-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur, freie Berufe
-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Klinikbetrieb, Kurbetrieb, Ferienwohnen, Wohnen
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung



23. FNP-Änderung – rechtswirksam mit Teil A

Auslegung 23. Änderung FNP und VHB 212 A April 2015

Erneute Auslegung FNP Teil A Juli 2015

Rechtskraft VHB 212 A / FNP Teil A 23. September 2015
Genehmigung Landkreis 25. November 2015

Alle planrelevanten Thematiken wurden mit Sitzung vom 03.09.2015 als Teil der Gesamt-Abwägung zum FNP und zum VHB 212 A beraten und zur Beschlusslage vorgelegt.

Die Trennung der Planung in Teil A und B erfolgte hinsichtlich der noch ausstehenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung, die die Stadt Varel in Auftrag gegeben hatte.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgte die Teilung in Teil A und Teil B mit erneuter Auslegung von Teil A im Juli.

➤ Altlasten

- **Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, wurden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil (Teil A und Teil B) den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wurde seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht wurde.**
- Die vertiefenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Sandkuhle sind mittlerweile abschließend durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Flächen nördlich der Straße Am Alten Deich nicht betroffen, daher nicht Gegenstand der Untersuchungen.

➤ **Erhalt des Biotops**

- Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen (Stillgewässer und umliegende Gehölzstrukturen) und Amphibienvorkommen wurden bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt.
- **In 2015 wurde eine ergänzende Amphibienerfassung an 8 Terminen durchgeführt, die die wesentlichen Aktivitätsphasen der Amphibien abgedeckt hat. Die Ergebnisse zeigen eine gute Übereinstimmung mit den bereits bestehenden Untersuchungsergebnissen aus 2014. Ergänzend wurden ergänzende floristische Kartierungen durchgeführt. Die fachgutachterlichen Aussagen wurden bestätigt und geben die örtliche Situation zutreffend wieder.**
- **Keine Funde der Kreuzkröte oder des Schwimmenden Froschkrautes.**
- **Die Planunterlagen (Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil B) wurden dahingehend angepasst.**
- Inwieweit das Stillgewässer und die randlichen Gehölzstrukturen bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden können und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Amphibienvorkommen vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein.



23. Änderung Flächennutzungsplan – Teil B

Legende

-  **RKS 2** Rammkernsondierung
-  **OF 3** Oberbodenprobe
-  **GWM 1** Grundwassermessstelle
-  vermutete Kontaminationsbereiche



Dr. Härig
Umwelttechnik GmbH
 Baugrund • Altlasten • Sanierung
 Leegmoorweg 6 Tel: 0 44 51 / 9 53 78-0
 26316 Varel Fax: 0 44 51 / 9 53 78-9

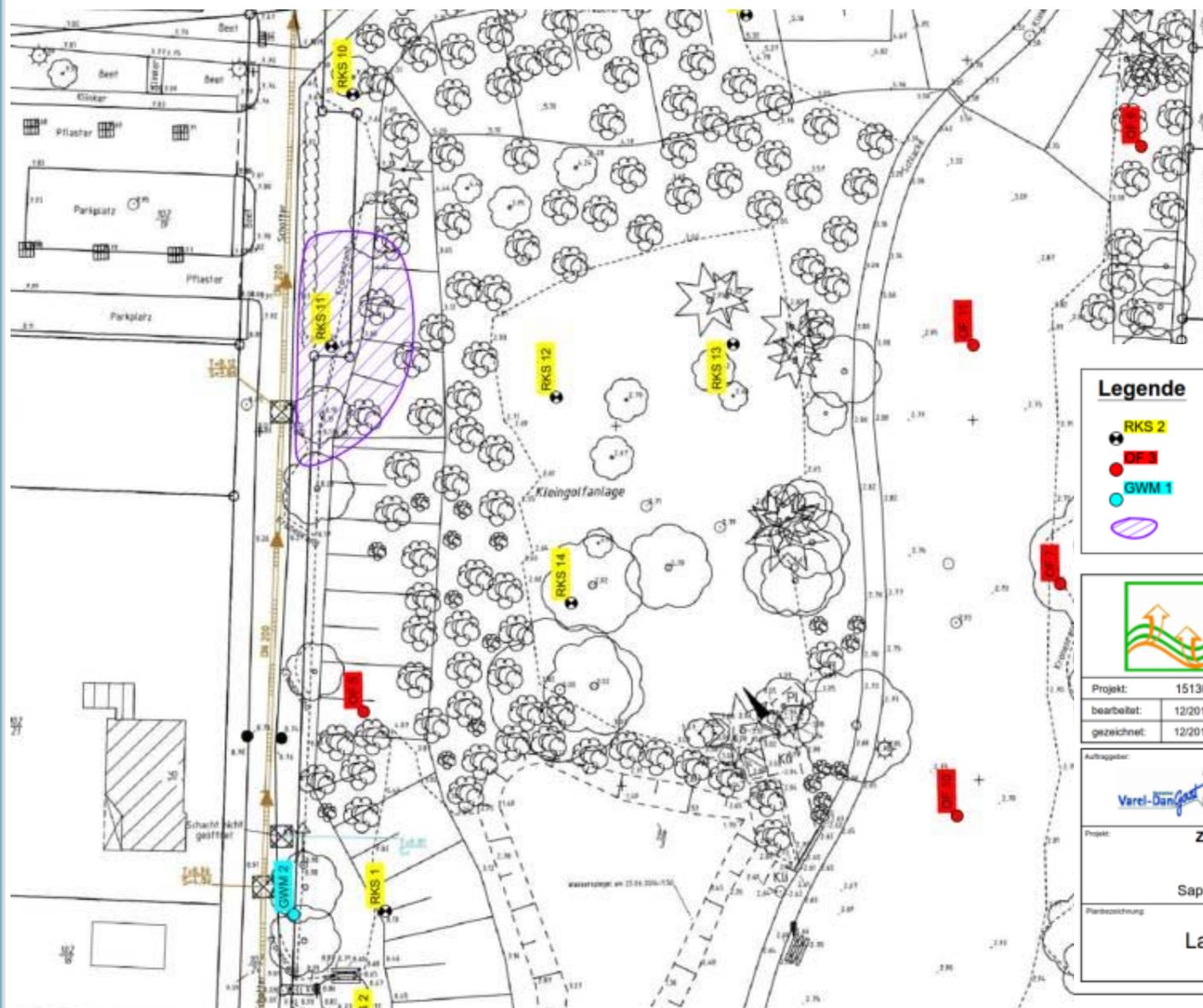
Projekt:	15130-5	geprüft:	
bearbeitet:	12/2015	Här.	
gezeichnet:	12/2015	Sta.	

Auftraggeber:	 Kurverwaltung Nordseebad Dangast Am Alten Deich 4 - 10 26316 Dangast
---------------	--

Projekt:	Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle Saphuser Straße, 26316 Varel - Dangast
----------	---

Planbezeichnung:	Lageplan	Maßstab:	1 : 500
		Anlage:	2

Ergebnisse Altlastenuntersuchung



Legende

- **RKS 2** Rammkernsondierung
- **OB** Obenbodenprobe
- **GWM 1** Grundwassermessstelle
- vermutete Kontaminationsbereiche

Dr. Härig
Umwelttechnik GmbH
 Baugrund • Altlasten • Sanierung
 Leegmoorweg 6 Tel: 0 44 51 / 9 53 78-0
 26316 Varel Fax: 0 44 51 / 9 53 78-9

Projekt:	15130-5	geprüft:
bearbeitet:	12/2015	Här.
gezeichnet:	12/2015	Sta.

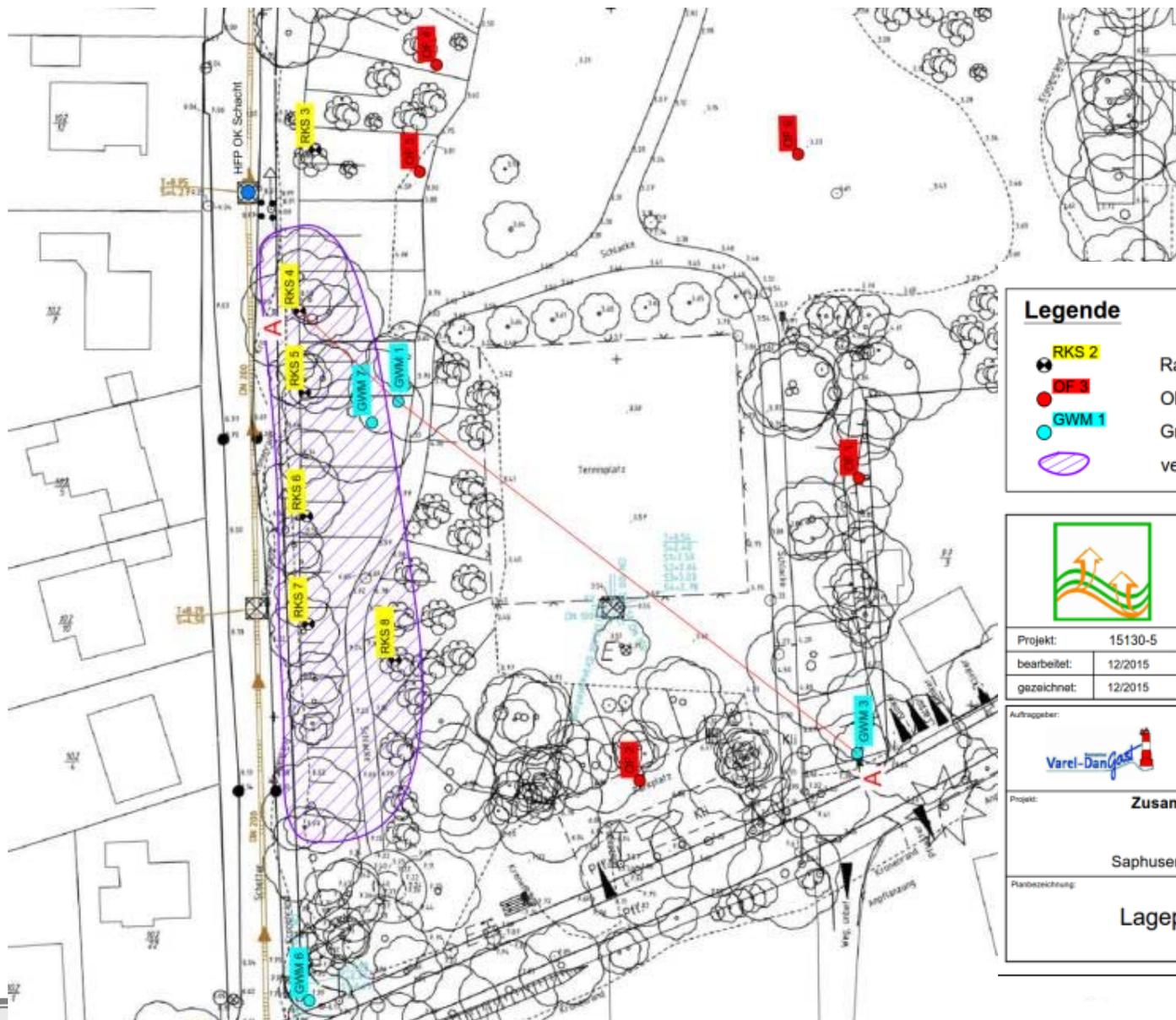
Auftraggeber:

Kurverwaltung Nordseebad Dangast
 Am Alten Deich 4 - 10
 26316 Dangast

Projekt:

Zusammenfassender Bericht (IV)
Altlastenerkundung
 Bereich Sandkuhle
 Saphuser Straße, 26316 Varel - Dangast

<small>Planbezeichnung:</small>	<small>Maßstab:</small>
Lageplan	1 : 500
	<small>Anlage:</small>
	2



Legende

-  RKS 2 Rammkernsondierung
-  OF 3 Oberbodenprobe
-  GWM 1 Grundwassermessstelle
-  vermutete Kontaminationsbereiche



Dr. Härig
Umwelttechnik GmbH
 Baugrund • Altlasten • Sanierung
 Leegmoorweg 6 Tel: 0 44 51 / 9 53 78-0
 26316 Varel Fax: 0 44 51 / 9 53 78-9

Projekt: 15130-5		geprüft:
bearbeitet: 12/2015	Här.	
gezeichnet: 12/2015	Sta.	

Auftraggeber:



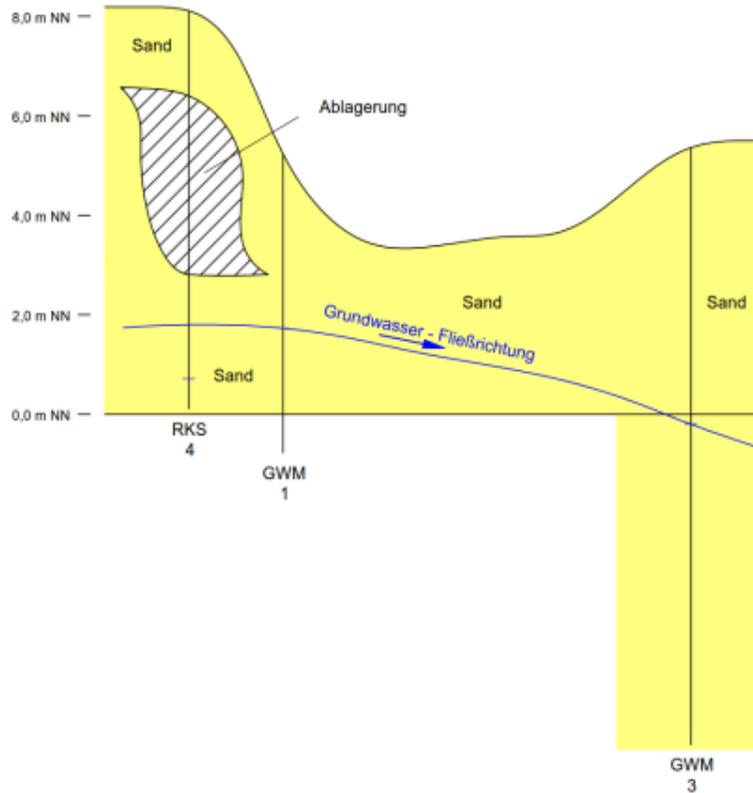
Kurverwaltung Nordseebad Dangast
 Am Alten Deich 4 - 10
 26316 Dangast

Projekt:

Zusammenfassender Bericht (IV)
Altlastenerkundung
 Bereich Sandkuhle
 Saphuser Straße, 26316 Varel - Dangast

Planbezeichnung: Lageplan	Maßstab: 1 : 500
	Anlage: 2

Schnitt A - A



Dr. Härig
Umwelttechnik GmbH
 Baugrund • Altlasten • Sanierung
 Leegmoorweg 6 26316 Varel
 Tel: 0 44 51 / 9 53 78-0
 Fax: 0 44 51 / 9 53 78-9

Projekt:	15130-5	geprüft:	
bearbeitet:	12/2015	Här.	
gezeichnet:	12/2015	Sta.	

Auftraggeber:
 Kurverwaltung Nordseebad Dangast
 Am Alten Deich 4 - 10
 26316 Dangast

Projekt:
Zusammenfassender Bericht (IV)
Altlastenerkundung
 Bereich Sandkuhle
 Saphuser Straße, 26316 Varel - Dangast

Planbezeichnung:	Schnitt A - A	Maßstab:	1 : 1.000
		Anlage:	3

Ergebnisse:

- Funde konnten in zwei Bereichen bestätigt werden, ca. 4.400 m³ Volumen
- Ablagerungen von Papier-, Folien- und Drahtresten mit relevanten Gehalten an PAK und PCB
- Grundwasser zeigt im unmittelbaren Nahbereich der Fundstellen eine Belastung mit PAK mit Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerten.
- Transport der Schadstoffe aufgrund der Eigenschaften eher unwahrscheinlich, was Messungen im Außenbereich des Gebietes bestätigen = keine Überschreitung von Prüfwerten.

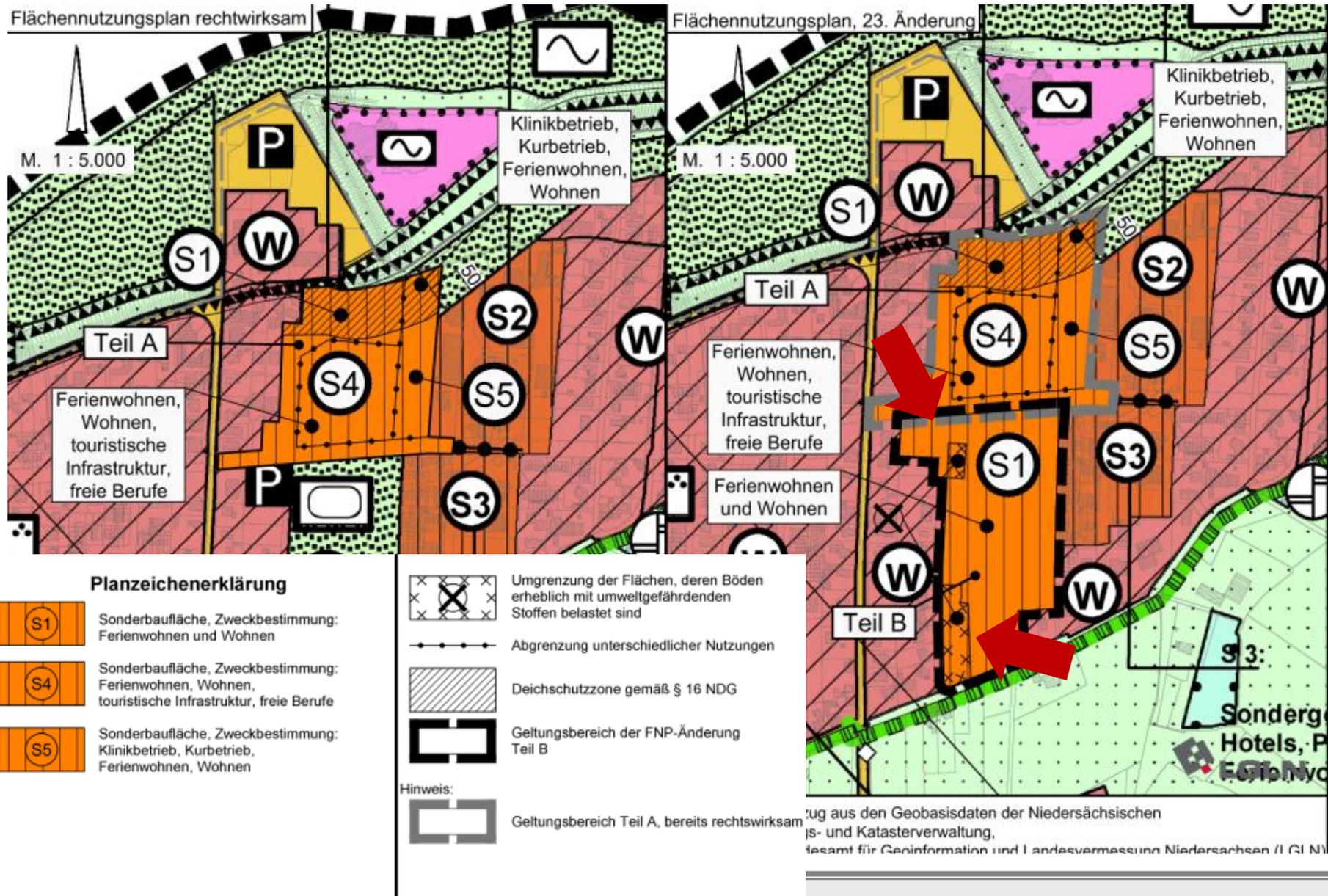
Handlungsmöglichkeiten:

- Sanierung durch Bodenvollaustausch oder alternativ die Versiegelung der Altlast. Alternativ:
- Verbleib der Altablagerung möglich bei ausreichender Überdeckung und Schutz der Abgrabungskanten sowie einer Überwachung der Grundwasserqualität.

Ergebnisse des Gutachtens stehen einer Bebauung der Sandkuhle innerhalb einer Sonderbaufläche nicht entgegen.

Kennzeichnung der Altlastenfläche in der Plandarstellung gemäß Gutachtenergebnis.

Ergebnisse der Altlastenuntersuchung



23. FNP-Änderung - Teil B Fassung Feststellungsbeschluss

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit