

Liste der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 187 „Parkplatz am Hafen“ sowie zur 3. Änderung des FNP

Datum	Stellungnahme von	Art	Keine Hinweise oder Anregungen	Hinweise	Anregungen
01.10.08	Landesschulbehörde Außenstelle Wilhelmshaven	B			
08.10.08	E.ON Netz GmbH	TÖB			
08.10.08	NABU - Rolf Rochau	TÖB			
08.10.08	Entwässerungsverband Varel	TÖB			
13.10.08	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	B			
15.10.08	Landwirtschaftskammer Nieder- sachsen - Bezirkstelle Oldenburg- Nord	TÖB			
22.10.08	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	TÖB			
23.10.08	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	B			
27.10.08	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäolo- gie - Stützpunkt Oldenburg	B			
30.10.08	Kabel Deutschland	TÖB			
31.10.08	Landkreis Friesland	B			
	Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde				
	Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht				
	Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes				
	Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz				
	Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde				
	Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde				
	Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde				
	Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz				
	Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht				
	Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde				
05.11.08	EWE Netz GmbH				
06.11.08	Niedersächsischer Heimatbund e. V.	TÖB			

Anmerkung: **B** = Behörde; **TÖB** = Sonstige Träger öffentlicher Belange;

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 187 „Parkplatz am Hafen“ sowie zur 3. Änderung des FNP

<p>Rolf Rochau für den NABU (Stellungnahme vom 08.10.08)</p> <p>1. Für den NABU, Bezirksgeschäftsstelle Oldenburg, nehme ich zu der oben genannten Planung Stellung.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Kompensation ist im Plan berechnet und dargestellt. Allerdings fehlen die planerischen Grundlagen, an welcher Stelle mit welchen Maßnahmen der erforderliche Ausgleich hergestellt werden soll. Aus unserer Sicht reicht dazu nicht aus, in einem verwaltungsinternen Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde das Vorgehen abzustimmen. Der planerische, räumliche und zeitliche Zusammenhang mit dem Eingriff ist so nicht mehr erkennbar. Die Öffentlichkeit wird vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Aus diesen Gründen halten wir die vorgelegte Planung für unvollständig und bitten Sie um entsprechende Ergänzung und erneute Vorlage.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der NABU wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Lage der Kompensationsfläche und über die konkreten Kompensationsmaßnahmen informiert und bekommt in diesem Rahmen Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die bereits durchgeführte Beteiligung des NABU erfolgte auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB und diente zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die vorgelegten Planunterlagen waren für diesen Verfahrensschritt nicht unvollständig.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirkstelle Oldenburg-Nord (Stellungnahme vom 15.10.08)</p> <p>1. Zu einer Größenordnung von ca. 0,4 ha wird eine bisherige Fläche für die Landwirtschaft als zukünftige Parkplatzanlage beplant.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Verfügbarkeit der Fläche aus Sicht des derzeitigen Bewirtschafters einvernehmlich geregelt ist, bestehen auf Grund der Lage und Größe des Geltungsbereichs aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Planungen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche steht eigentumsrechtlich für den Bau des Parkplatzes zur Verfügung.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich (Stellungnahme vom 23.10.08)</p> <p>1. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>2. Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden wegen der geplanten Herstellung einer Zufahrt im Zuge der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 109 berührt. Bitte stimmen Sie die Durchführung der Bauarbeiten mit der Straßenmeisterei Jever ab.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Bauarbeiten zur Herstellung einer Zufahrt zur Kreisstraße 109 werden mit der Straßenmeisterei Jever abgestimmt.</p>

<p>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich (Stellungnahme vom 23.10.08)</p> <p>3. Soweit Bepflanzungsmaßnahmen entlang der K 109 geplant sind, bitte ich darauf zu achten, dass der Abstand zu den Anlagen der K 109 ausreichend groß gewählt wird. Außerdem sollte im Zufahrtsbereich auf die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke (insbesondere auch auf Geh-/Radwege) geachtet werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Straßenraum der K 109 sind keine Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Die auf dem Parkplatzgelände festgesetzte Fläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher hält einen ausreichenden Abstand zur Fahrbahn der K 109 ein.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg (Stellungnahme vom 27.10.08)</p> <p>1. Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Derartige Fundstellen sind jedoch nie auszuschließen, wobei es sich um Bodendenkmale handelt die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Zudem liegt der zukünftige Parkplatz unmittelbar westlich der denkmalgeschützten, ehemaligen Festung „Christiansburg“ (Varel, FStNr.1).</p> <p>2. Folgender Hinweis sollte deshalb in den Planunterlagen wie unten um unsere Adresse und Telefonnummer ergänzt und besonders beachtet werden:</p> <p><i>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</i></p> <p><i>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der bislang im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung enthaltene Passus zu ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird gemäß der nebenstehenden Vorgabe geändert bzw. ergänzt.</p>

<p>Kabel Deutschland (Stellungnahme vom 30.10.2008)</p> <p>1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 26789 Leer, Jahnstraße 5 oder unter Tel-Nr.: (04 91) 96 04-1 82 bzw. Fax-Nr.: (04 91) 96 04-1 80 anfordern.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Hinweise hinsichtlich der vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden bei der weiteren Planung und bei den Erschließungsarbeiten beachtet.</p> <p>Die entsprechenden Lagepläne werden bei Kabel Deutschland abgerufen.</p>
<p>Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 31.10.08)</p> <p>Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde</p> <p>1. Es bedarf der wasserbehördlichen Einleitungserlaubnis. Ansonsten bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde</p> <p>2. (zu Pkt. 4.2 Bisherige Nutzung)</p> <p>Gem. der Angaben soll die Fläche um 0,8 m angehoben werden. Hierfür werden bei 0,44 ha rund 3.500 cbm Material benötigt.</p> <p>Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit mehrfach gemischte Baustellenabfälle (Bauschutt, Teerabfälle, Kunststoffabfälle, teerhaltiger Straßenaufbruch) abgelagert.</p> <p>Mit Verfügung vom 03.12.2007 und dem Schreiben vom 16.04.2008 wurde der Grundstückseigentümer Herr Tepe aufgefordert, die auf dem Grundstück lagernden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Auch danach gab es mehrfache Beschwerden / Beanstandungen, so dass weitere Überprüfungen angezeigt sind. Bei einer weiteren Überprüfung auf dem Grundstück des Herrn Tepe wurde oberflächlich asbesthaltige Eternitplattenbruchstücke gefunden. Aus diesem Grunde werden Herrn Tepe die weiteren Arbeiten zur Untergrundbefestigung aus abfallrechtlicher Sicht untersagt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren wird ein wasserrechtlicher Antrag zur Einleitung des auf dem Parkplatz anfallenden Oberflächenwassers in den benachbarten Straßenseitengraben gestellt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 31.10.08)</p> <p>noch Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde</p> <p>3. Gegen die geplante Nutzung als Parkplatz bestehen bei Beachtung folgender Auflagen keine Bedenken:</p> <p>1. Zur Anhebung der Fläche darf nur mineralischer Bauschutt und Bodenmaterial eingesetzt werden, das den Anforderungen der LAGA - Richtlinie M 20 „Verwertung von mineralischen Abfällen“ entspricht. Hierzu sind die Zuordnungswerte Z0 - Z1.1 der v. g. Richtlinie einzuhalten.</p> <p>2. Weitere Auflagen siehe Vermerk der unteren Bodenschutzbehörde!</p> <p>3. Die Aufsicht über das angelieferte Bauschutt- und Bodenmaterial obliegt dem Antragsteller des Bauvorhabens. Unerlaubt angelieferte Abfälle sind auf Kosten des Trägers gegen Nachweis zu entsorgen. Die Baustelle ist gegen unerlaubten Zutritt zu sichern.</p> <p>4. Bitte unter folgendem Punkt aufnehmen: 10. bzw. 8. Ver- und Entsorgung - Abfallbeseitigung</p> <p><i>Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</i></p> <p><i>Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Hinweise hinsichtlich der Anhebung der Parkplatfläche werden bei der weiteren Planung und bei den Erschließungsarbeiten beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Auflagen bzw. Vorgaben werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Die nebenstehenden Textpassagen werden in das Kapitel 10 der Begründung zur 3. FNP-Änderung und in das Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 187 aufgenommen.</p>
---	--

<p>noch Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 31.10.08)</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde und untere Immissionschutzbehörde</p> <p>5. Gegen die Durchführung des Planvorhabens bestehen aus bodenschutzrechtlicher und immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken bei Beachtung der nachfolgend genannten Auflagen:</p> <p>Das Material, das zur Aufschüttung des Parkplatz-Planums eingebaut wird, muss bei Bauschutt und Bodenmaterial der Einbauklasse Z0 oder Z1.1 nach LAGA - Mitteilung M 20 entsprechen, damit keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG durch die Auffüllung entstehen.</p> <p>Die Einbauklassen von verwendetem Boden oder Bauschutt sind durch Analysen nach LAGA - Mitteilung M 20 nachzuweisen. Die Beprobung ist nach der Probennahmenvorschrift LAGA PN 98 vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Beprobung und der Analytik sind der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland vorzulegen.</p> <p>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht</p> <p>6. Als Maßnahme des Monitoring sollte eine Messung der Geräuschimmissionen in regelmäßigen Abständen aufgenommen werden. Durch die Aufstellung eines schalltechnischen Gutachtens wurde bereits eingeräumt, dass hier ein gewisses Störerpotential vorhanden ist. Eine regelmäßige Messung würde bei evt. auftretenden Beschwerden herangezogen werden können.</p> <p>7. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwingend ein eigenständiger Umweltbericht zu verfassen, der jedoch im Rahmen der Abschichtung auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verweisen kann.</p> <p>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde</p> <p>8. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl nördlich als auch westlich vom Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft vorhanden ist. In der Begründung S. 10, 4. Abschnitt wird hier irrtümlich auf ein Vorranggebiet abgezielt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5. Die Hinweise hinsichtlich der Anhebung der Parkplatzafläche werden bei der weiteren Planung und bei den Erschließungsarbeiten beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Auflagen bzw. Vorgaben werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>zu 6. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine Messung der Geräuschimmissionen in regelmäßigen Abständen wird als Monitoring - Maßnahme in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 187 und zur 3. FNP-Änderung aufgenommen.</p> <p>zu 7. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der 3. FNP-Änderung wird ein eigenständiger Umweltbericht beigelegt.</p> <p>zu 8. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Das Kapitel 3 der Begründung zur 3. FNP-Änderung wird entsprechend geändert (Vorsorgegebiet statt Vorranggebiet).</p>
---	---

<p>EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 05.11.08)</p> <p>1. In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Hinweise hinsichtlich der vorhandenen Versorgungsleitungen werden bei der weiteren Planung und bei den Erschließungsarbeiten beachtet.</p>
<p>Niedersächsischer Heimatbund e. V. (Stellungnahme vom 06.11.08)</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als ein nach § 60 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannter Naturschutzverband zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>1. Wir begrüßen es sehr, dass unter Punkt 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan der tunnelartige Durchlass im Damm der ehemaligen Hafenbahn Erwähnung findet, durch den früher grasendes Vieh von der einen Seite der Bahn zur anderen wechseln konnte. Wir gehen davon aus, dass dieses „Element der Kulturlandschaft“ nunmehr langfristig gesichert ist. Es wäre durchaus sinnvoll, an dem Weg, der nach Realisierung der Planung an dem Tunnel vorbeiführt, ein Hinweisschild über dessen frühere Funktion anzubringen.</p> <p>2. Zu dem unter Punkt 5.2 erwähnten Pflanzgebot an der Nordseite des Plangebietes bzw. entlang der Südseite der Hafenstraße regen wir Folgendes an: Zwischen den dort vorhandenen Eschen gibt es eine größere Lücke nach der dritten und vierten Esche (von der Stadtseite aus gesehen). Hier sollte jeweils ein Baum dazwischengepflanzt werden, damit die Abstände zwischen den Bäumen denen der Eschen auf der anderen Straßenseite entsprechen und mittelfristig dort ein guter Alleecharakter entsteht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, ein Hinweisschild zum Viehtunnel aufzustellen, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Durchführung der Beschilderungsmaßnahme kann allerdings nicht im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung vorgeschrieben werden, sondern müsste ggf. auf freiwilliger Basis erfolgen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich die Eschenreihe außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, kann die angeregte Pflanzmaßnahme nicht im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung (z. B. durch ein Pflanzgebot) geregelt werden. Gleichwohl wird die Anregung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um die Pflanzung ggf. auf freiwilliger Basis zu initiieren.</p>

<p>noch Niedersächsischer Heimatbund e. V. (Stellungnahme vom 06.11.08)</p> <p>3. Im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird unter Punkt 6.2.3 als „geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ für das „Schutzgut Boden“ nach Folgendes ausgeführt: „Zwecks Vermeidung des Verlustes wertvoller Bodenschichten soll im Plangebiet der bei Tiefbauarbeiten anfallende Oberboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abgeschoben und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden“. - Ohne Beachtung dieser Auflage wurde jedoch inzwischen auf etwa einem Drittel des Plangebietes Bauschutt aufgetragen, um ein notwendiges höheres Bodenniveau zu erreichen.</p> <p>Laut den Ausführungen im Umweltbericht ist „die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des „Schutzgutes Boden“ durch die geplante Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren“. Da der bereits erfolgte Eingriff die Planvorgabe übersteigt, sehen wir als Folge eine höhere Kompensation als notwendig an.</p> <p>4. Wir bitten Sie, uns über die Lage der Kompensationsfläche noch zu informieren.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Friesland als Aufsichtsbehörde ist bereits tätig geworden und hat die ordnungsgemäße Entsorgung des Bauschutts verfügt. Damit wird auch der ursprüngliche Zustand der Fläche wiederhergestellt.</p> <p>Insofern muss bei der anstehenden Bauleitplanung von diesem Zustand ausgegangen werden. Somit behalten die zitierten Textpassagen weiterhin Gültigkeit. Die Herstellung einer inhaltlichen Verbindung zwischen der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung und der unzulässigen Ablagerung des Bauschutts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht angezeigt.</p> <p>4. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Der Niedersächsische Heimatbund wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die durchzuführende Kompensationsmaßnahme informiert.</p>
--	--