Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Änderung des FNP sowie zum Bebauungsplan Nr. 187 „Parkplatz am Hafen“

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirkstelle Oldenburg-Nord (Stellungnahme vom 20.03.09)</p> <p>1. Zu einer Größenordnung von ca. 0,4 ha wird eine bisherige Fläche für die Landwirtschaft als zukünftige Parkplatzanlage beplant. Die vorgesehene Kompensation soll im Bereich Zum Jadebusen 162 in Varel-Langendamm erfolgen. Dazu wird ein bestehender Fischteich durch Einbeziehung einer bisher intensiv als Grünland genutzten Fläche von 0,4 ha zu einem Feuchtbiotop mit Randbepflanzung umgestaltet.</p> <p>2. Unter der Voraussetzung, dass die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen aus Sicht der derzeitigen Bewirtschafter 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. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen stehen eigentumsrechtlich für den Bau des Parkplatzes und die Realisierung der Kompensationsmaßnahme zur Verfügung.</p>
<p>Rolf Rochau für den NABU (Stellungnahme vom 25.03.09)</p> <p>Für den NABU nehme ich zu der oben genannten Planung Stellung.</p> <p>1. Es ist bedauerlich, dass in räumlicher Nähe kein Ausgleich für den Eingriff realisierbar ist.</p> <p>2. Wir regen an, für die jetzt geplante Ausgleichsfläche einen besonderen Schutzstatus (z. B. Geschützter Landschaftsbestandteil, § 28 NNatG) vorzusehen. Auf diesem Wege kann die Ausgleichsfläche dauerhaft gesichert werden. Außerdem sind über diesen Weg Detailregelungen wie z. B. Ausschluss der Nutzung für Geflügelhaltung möglich.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der sowohl die Erstanlage des Feuchtbiotops als auch dessen langfristige Absicherung regelt. Weitergehende Regelungen sind nach Ansicht der Stadt Varel derzeit nicht erforderlich.</p>

<p>Hegering Varel (Stellungnahme vom 29.03.09)</p> <p>1. Hier ergibt sich der Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 187: Der bezeichnete Wechsel vom Nordteil des Gebietes der Stadt Varel in den Südteil und umgekehrt ist für wildlebende Tiere bislang noch über die Grünflächen westlich der Südender Leke möglich. Ein Wechsel weiter westlich wird über die Bebauung nördlich und südlich der Straße Am Hafen verhindert. Ein Wechsel weiter östlich wird durch die Bebauung des Hafens und das Hafenbecken selbst verhindert.</p> <p>Daher wird von Seiten der Jägerschaft angeregt, keine Begrenzung an dem einzurichtenden Parkplatz vorzunehmen, die eine Barriere für wildlebende Tiere darstellen könnte. Auch bei der Gestaltung des Untergrunds des einzurichtenden Parkplatzes sollte diesem Umstand Rechnung getragen werden.</p> <p>2. Die Durchführung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme ist aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die genaue Ausgestaltung des Parkplatzes (Einfriedung, Befestigungsmaterialien etc.) ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Bau des Parkplatzes ist allerdings so konzipiert, dass die Stellplätze und deren Zufahrten von Grünflächen eingerahmt werden. Eine Begrenzung, die eine Barriere für wildlebende Tiere darstellen könnte, ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 06.04.09)</p> <p>1. In dem anliegenden Planausschnitt sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingetragen. Die genaue Lage gibt Ihnen der zuständige Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/98102111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>2. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bau des Parkplatzes ist so konzipiert, dass es zu keinen Nutzungskonflikten mit den Anlagen des OOWV kommen wird.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 07.04.09)</p> <p>1. Gegen den o. a. Bebauungsplan werden von hier keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.</p> <p>2. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt sollte Anpflanzungen jedoch so niedrig gehalten werden, dass keine Sichtbehinderungen entstehen können.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die Anpflanzungen beiderseits der Zufahrt zur Kreisstraße sind so vorzunehmen, dass es zu keinen Sichtbehinderungen kommt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

<p>Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 17.04.09)</p> <p>FB Umwelt als untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Um die Kompensationsmaßnahme anerkennen zu können, muss sichergestellt sein, dass die Fläche (8.520 qm) komplett von menschlichen Einflüssen unberührt bleibt. Der In der Südostecke eing geplante Aufenthaltsbereich ist genau abzugrenzen und abzuräumen.</p> <p>FB Umwelt als untere Abfallbehörde</p> <p>2. (zu Pkt. 4.2 Bisherige Nutzung) Gem. der Angaben soll die Fläche um 0,8 m angehoben werden. Hierfür werden bei 0,44 ha rund 3.500 cbm Material benötigt. Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit mehrfach gemischte Baustellenabfälle (Bauschutt, Teerabfälle, Kunststoffabfälle, Holzabfälle und teerhaltiger Straßenaufbruch) abgelagert. 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 wurden oberflächlich asbesthaltige Eternitplattenbruchstücke gefunden. Aus diesem Grunde wurden Herrn Tepe die weiteren Arbeiten zur Untergrundbefestigung aus abfallrechtlicher Sicht untersagt.</p> <p>Ein angefordertes Gutachten über den Schadstoffgehalt liegt vor und besagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weitere asbesthaltige Eternitplattenbruchstücke wurden gefunden, so dass davon auszugehen ist, dass weitere asbesthaltige Abfälle in der Auffüllung vorhanden sind. 2. Die chemische Untersuchung hat ergeben, dass der nicht aufbereitete Bauschutt Schadstoffe wie Blei, Kupfer, Zink, PAK's (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe wie Benzo(a)pyren) und Sulfat enthält. Die Zuordnung in Einbauklassen erfolgte nach der TR-Bauschutt der LAGA-Richtlinie M20 <i>Verwertung von mineralischen Abfällen</i> in der Fassung von 1997. 3. Gutachterlich wird auch wegen der asbesthaltigen Abfälle eine ordnungsgemäße Beseitigung der gesamten Bauschuttablagerung empfohlen. 4. Der gesamte Bauschutt ist somit der Einbauklasse Z2 bis Z3 der TR-Boden zuzuordnen. 	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Bereich, in dem ein Aufenthalt von Menschen ermöglicht werden soll, wird im Lageplan zur Kompensation (Kap. 7.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan) genau dargestellt. Der Bereich wird auch in der Örtlichkeit entsprechend abgegrenzt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

**noch Landkreis Friesland
(Stellungnahme vom 17.04.09)**

noch FB Umwelt als untere Abfallbehörde

3. (Auflagen für die Befestigung des Untergrundes)

1.
Eine Befestigung des Untergrundes darf erst erfolgen, wenn die auf dem Grundstück lagernden Abfälle gemäß der Verfügung des Landkreises Friesland vom 10.11.2008 ordnungsgemäß entsorgt worden sind.

2.
Zur Anhebung der Fläche darf nur mineralisches Material eingesetzt werden, dass den Anforderungen der LAGA-Richtlinie M20 *Verwertung von mineralischen Abfällen* entspricht.

3.
Die Aufsicht über das angelieferte Füllmaterial obliegt dem Antragsteller des Bauvorhabens. Unerlaubt angelieferte Abfälle sind auf Kosten des Bauträgers gegen Entsorgungsnachweis zu entsorgen.

4.
Bitte unter Punkt 10. bzw. 8. Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung aufnehmen:

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.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

**FB Umwelt als untere Bodenschutzbehörde
FB Umwelt als zuständige Behörde für den Immissionsschutz**

5.
Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen bei Berücksichtigung der Auflagen der unteren Abfallbehörde keine Bedenken.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Die Hinweise hinsichtlich der Auffüllung des Parkplatzgeländes werden bei der weiteren Planung und bei den Erschließungsarbeiten beachtet.

Die nebenstehenden Auflagen bzw. Vorgaben werden, soweit dies bislang nicht schon erfolgt ist, in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

zu 4.

Der Bitte wird gefolgt.

Die nebenstehenden Textpassagen werden nunmehr auch in das Kapitel 10 der Begründung zur 3. FNP-Änderung aufgenommen. Im Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 187 sind sie bereits enthalten.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Niedersächsischer Heimatbund e. V. (Stellungnahme vom 23.04.09)</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, dass Sie unsere Anregungen vom 06.11.2008 zur Kennzeichnung des Viehtunnels im alten Bahndamm und zur Ergänzung der Eschenreihe an der Hafestraße in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes aufgenommen haben.</p> <p>2. Mit der jetzt nachgereichten Kompensationsmaßnahme (Umgestaltung eines Fischeiches zu einem Feuchtbiotop) sind wir unter der Voraussetzung einverstanden, dass dort eventuell noch vorhandene Fischbestände entfernt werden und künftig jede fischwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine fischwirtschaftliche Nutzung des Feuchtbiotops ist zukünftig nicht vorgesehen.</p>
---	--

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Änderung des FNP sowie zum Bebauungsplan Nr. 187 „Parkplatz am Hafen“

Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Die nachfolgende Stellungnahme wurde bereits vor dem offiziellen Auslegungstermin abgegeben.

<p>Wiebke & Stephan Graff Hafenstraße 79b, 26316 Varel (Stellungnahme vom 23.02.09)</p> <p>1. Durch den Bau eines Parkplatzes in der Hafenstraße befürchten wir als Anlieger starke Einschränkungen und Belästigungen durch Lärm (Türen schlagen; Motorengeräusche, besonders durch an- und abfahrende Fahrzeuge) und Staub (besonders bei trocknen Wetterlagen und östlichen Winden). Aus diesen Gründen sind wir gegen die Erstellung eines Parkplatzes auf dem oben genannten Flurstück.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung, auf die Erstellung des Parkplatzes zu verzichten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Befürchtung, dass es zu unzuträglichen Lärmbelästigungen kommen wird, ist unbegründet. Die zukünftige Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.</p> <p>Danach ist grundsätzlich festzustellen, dass die Bebauung entlang der <i>Hafenstraße (K 109)</i> eine relativ hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm aufweist, die schon heute teilweise über den entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerten liegt. Wie aus dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, hat der durch die Parkplatznutzung generierte Verkehr nur eine unwesentliche Erhöhung der Lärmpegel zur Folge.</p> <p>Hinsichtlich des Betriebslärms wird der Parkplatz so konzipiert, dass unzuträgliche Lärmbelastungen für die benachbarten Wohnhäuser nicht entstehen. Durch die Einhaltung entsprechender Abstände zu den Immissionsorten, die Anordnung der Stellplätze und die Lage der Fahrspuren kann der Betriebslärm so eingeschränkt werden, dass es nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern kommen wird (siehe Kapitel 4.2.2 des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan). Somit sind Konflikte mit der Nachbarschaft hinsichtlich des Betriebslärms nicht zu erwarten.</p> <p>zu 2. Zur Befürchtung, dass vom neuen Parkplatz Belästigungen durch Staub ausgehen, ist anzumerken, dass für den Parkplatz im Endausbau eine Pflasterung der Stellplätze und der Fahrspuren vorgesehen ist. Die Funktionsflächen werden von Pflanzbeeten eingeraht. Somit ist nach Realisierung des Endausbaus eine unzuträgliche Staubbelastung nicht zu erwarten.</p> <p>Für den Erstausbau ist die Befestigung mit einer Schotterschicht vorgesehen. Deshalb ist in diesem Zeitraum eine Staubeentwicklung nicht gänzlich auszuschließen. Sollte es zu einer übermäßigen Staubeentwicklung kommen, hat der Eigentümer der Parkplatzanlage entsprechende Gegenmaßnahmen (z. B. Bewässerung der Schotterflächen) durchzuführen.</p>
---	---

noch
Wiebke & Stephan Graff
Hafenstraße 79b, 26316 Varel
(Stellungnahme vom 23.02.09)

2.

Falls der Parkplatz trotz unserer Einwände gebaut werden sollte, bitten wir Sie, unsere Bedenken bei der Gestaltung/Ausführung des Parkplatzes zu berücksichtigen und entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen. Diese könnten z. B. ein Lärmschutzwall an der westlichen Parkplatzgrenze und eine Ausführung des Parkplatzes mit Rasengittersteinen sein (wir befürchten, dass aus Kostengründen nur eine Schottererschicht vorgesehen ist, was unter Umständen eine erhebliche Staubbelastung für uns als Anlieger zur Folge haben würde). Auch sollte eine Einfahrt zum Parkplatz mittig erstellt werden (mit dem größtmöglichen Abstand zu den bebauten Grundstücken). Wir würden uns freuen, wenn unsere Einwände berücksichtigt werden können und danken für Ihre Hilfe.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die genaue Ausgestaltung des Parkplatzes ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Gleichwohl ist anzumerken, dass für die Stellplätze und deren Zufahrten eine Pflasterung vorgesehen ist.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich, wenn der Parkplatz in der bislang vorgesehenen Form (siehe Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan) realisiert wird.

Die Lage der Parkplatzanbindung an die Kreisstraße wurde bereits so gewählt, dass sie den größtmöglichen Abstand zur bestehenden Bebauung an der Hafensstraße einhält.