

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 254

Vareler Brauhaus

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

und

- **der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 24.03.2022

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p>Avacon AG Stellungnahme vom 16.03.2021</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist:</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 08.02.2022</p> <p>1. Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>1. Das Plangebiet grenzt an die Westseite der Kreisstraße 110 (K 110), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb einer gemäß § 4 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt im Zuge der K 110. Lediglich der nördliche Teilbereich befindet sich außerhalb einer solchen Ortsdurchfahrt. Hier ist mit Bezug auf § 24 (1) Nr. 1 NStrG die Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der K 110 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen errichtet werden. Der überbaubare Bereich wurde entsprechend reduziert und zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der K 110 ist die Bauverbotszone nachrichtlich dargestellt worden. Alternativ könnte hier auch die Festsetzung 15.8 („Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“) der Planzeichenverordnung eingefügt werden. Außerhalb der vorgenannten Ortsdurchfahrt im Zuge der K 110 bedürfen Zufahrten einer Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff NStrG, die von hier nicht in Aussicht gestellt werden kann. Somit wird hier die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>2. Mit Bezug auf den Punkt 7.1 der Begründung soll die Stadtstraße „Tangermoorweg“ auf einem Teilstück um- bzw. ausgebaut werden. Sofern Änderungen im Bereich Einmündung K 110 / Tangermoorweg vorgesehen sind, bitte ich diese Planung frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen. (Siehe auch Bebauungsplan Nr. 242 „Tangermoorweg“)</p> <p>3. Im weiteren Verfahren sollen externe Kompensationsmaßnahmen benannt werden (Punkt 7.2 der Begründung). Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>4. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass die vorgesehene Kompensationsmaßnahme nicht im Nahbereich einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen vorgesehen ist.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 28.02.2022</p> <p>1. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu dem o. a. Vorhaben.</p> <p>2. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline Tel.: 0800-3301-903 beraten lassen.</p> <p>3. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</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 und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt.</p>

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Stellungnahme vom 01.03.2022**

1.

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Varel liegen keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet vor.

Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt Varel auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.

<p>noch Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 01.03.2022</p> <p>noch 1. Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Varel, Zum Jadebusen, B-Plan 254 Antragsteller: Stadt Varel</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 10.03.2022</p> <p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Versorgungssicherheit 2. Entsorgungssicherheit <p>1. Versorgungssicherheit</p> <p>1.1 Im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung bzw. Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch OOWV Brake</p> <p>1.2 Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>1.3 Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen, Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>1.4 Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>1.5 Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>1.6 Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwassers zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht in diesem Fall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Vareil</p> <p>zu 1.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.4 Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 1.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.6 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>noch 1.6 Insgesamt wird der an heißen Sommerabenden ohnehin schon knappe Versorgungsdruck in Dangast durch zusätzliche Abnahme weiter vermindert. Aus diesem Grund sind umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen.</p> <p>Laut DVGW W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Umkreis des Plangebietes befinden sich zwei Bestandshydranten, die bei Einzelentnahme 72 cbm/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen können.</p> <p>1.7 Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2. Entsorgungssicherheit</p> <p>A. Schmutzwasser</p> <p>2.1 Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein SW Freispiegelkanal DN 200 in der Straße „Zum Jadebusen“ vorhanden. Die im Bestand vorhandenen Anschlusshöhen liegen bei ca. 1,10 m. Dieser Kanal ist durch die vorhandene Nutzung extrem stark ausgelastet. Es sind derzeit keine größeren Mengen als 2,0 l/s vom Grundstück her mehr aufzunehmen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Höhenlagen wird hier empfohlen mittels Hebeanlage anzuschließen.</p> <p>In dem Straßenzug Tangermoorweg ist aktuell kein Freispiegelkanal des OOWV vorhanden. Es bestünde die Anschlussmöglichkeit über eine private Hebeanlage und angeschlossener SW - Druckleitung an dem Kreuzungsschacht Nr. 60136 in der Straße Zum Jadebusen anzubinden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschlussbereich des SW - Kanal im Straßenzug Zum Jadebusen sich vor dem B - Plan Gebiet in einem Tiefpunkt befindet und hier mit Überstauungen bei überlasteten SW Kanälen zu rechnen ist. Die Festlegungen der FOK und Gebäudeebenen sollten mit einer Absicherung gegen Rückstau und ggf. Überstau auf der Straße mit 0,25 m berücksichtigt werden und ausgelegt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2.2 Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer unter Berücksichtigung der unten genannten Stellungnahme geeignet, die Kapazität ist ausreichend.</p> <p>2.3 Brauerei: Es ist sicherzustellen, dass aus dem Brauerei- bzw. Brennereiprozess keine produkthaltigen Abwässer ins Schmutzwassernetz des OOWV gelangen.</p> <p>Die vorhandenen Pumpstationen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage können das Abwasservolumen noch fördern. Für die Zukunft müssen allerdings Maßnahmen durchgeführt werden, um die Belastung des Hauptpumpwerkes bei Regenschauern mit Fremdwasser zu minimieren.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Varel durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben.</p> <p>Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bei einer Erschließung durch einen Investor ist ein Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen vor Planung und Ausführung zu schließen.</p> <p>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der AW-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	---

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2.4 Gastronomie: Für die einzelnen Gastronomiebereiche (u. a. Gaststättenbetrieb der Brauerei, Hotelbetrieb) ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p> <p>Die o. g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gelten nur für die Abwasserstränge „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z. B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p>B. Niederschlagswasser</p> <p>2.5 Im Straßenzug Tangermoorweg ist kein RW - Kanal vorhanden. In der angrenzenden Straße Zum Jadebusen ist ein RW - Kanal DN 400 zur Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden. Der im Bestandsplan dargestellte RW - Kanal dient vorrangig der Straßenentwässerung. Über eine Anschlussmöglichkeit an den Kanal muss eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.</p> <p>Es wird empfohlen die Niederschlagsentwässerung in Richtung Norden zum Entwässerungsgraben auszurichten und dort direkt abzuleiten. Falls in den RW - Kanal in der Straße eingeleitet werden sollte muss eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/ s*ha berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich der Grundstücksentwässerung einzuplanen.</p> <p>3. Allgemeines</p> <p>3.1 In der Begründung des B - Plans unter Pkt. 7.5 Wasserwirtschaft müssen folgende Ergänzungen oder Änderungen aufgenommen werden: Die obigen Hinweise zum Thema Schmutzwasser und zur Ableitung des Niederschlagswassers.</p> <p>3.2 Im Zuge der Aufstellung des Entwässerungsantrages sind entsprechende Retentionsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Vareł</p> <p>zu 2.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3.1 Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise zum Thema Schmutzwasser und zur Ableitung des Niederschlagswassers werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>zu 3.2 Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	---

<p>noch OOWV Brake</p> <p>3.3 Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>3.4 Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>3.5 Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>3.6 Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>3.7 Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3.6 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	--

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stellungnahme vom 14.03.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

1.

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

2.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1 : 50.000 (BKSO) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u. a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und es wird eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen vorgenommen.

noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

3.

Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.

Tiefenbereich: 0 - 2 m

Inhalt: aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen

Maßnahme: flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert

Tiefenbereich: unterhalb 2 m

Inhalt: Niedermoortorfe im Küstenholozän, z. T. mit sulfatsaurem Material

Maßnahme: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und / oder Eisenaufällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmten Pflanzenwachstum

Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis $\text{pH} < 4$ im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.

Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Abwägung der Stadt Varell

zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Dabei werden die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) Berücksichtigung finden.

noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**2. Hinweise****2.1**

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.

2.2

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

2.3

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

2.4

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.

Abwägung der Stadt Vareł**zu 2.1**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

zu 2.2

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Aktuell liegt jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

zu 2.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.4

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 14.03.2022</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 15.03.2022</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>1. Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter zu untersuchen. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.</p> <p>2. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 254 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.</p> <p>Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Die Abarbeitung der Eingriffsregelung hat folgende Schritte zu umfassen:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird eine fachgerechte Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Umweltbericht wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung integriert.</p>

<p>noch Landkreis Friesland</p> <p>noch 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotoptypenkartierung und -bewertung), - Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushaltes, - Benennung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, - Ermittlung des Kompensationsbedarfs und - Benennung von geeigneten ökologischen Kompensationsmaßnahmen. <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>3. Das Gewässer im nördlichen Bereich des Grundstückes (Beginn an der K 110) muss zur Entwässerung erhalten bleiben.</p> <p><u>Untere Abfallbehörde</u> <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>4. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>5. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings weise ich inhaltlich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Aurich - vom 10.02.2022 hin.</p> <p>6. Verkehrsbehördliche Belange werden in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt, ist die Stadt Varel doch Verkehrsbehörde in eigener Zuständigkeit.</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>7. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--