

STADT VAREL
LANDKREIS FRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 254

Vareler Brauhaus

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

und

- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 07.09.2022

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 29.06.2021</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>OOWV Brake Stellungnahme vom 04.07.2022</p> <p>1. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. In unserer Stellungnahme vom 10. März 2022 - AP-LW-AWN - 03/R6/22/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu der Stellungnahme vom 10.03.2022 hat die Stadt Varel bereits eine Abwägung durchgeführt. Diese wird nachfolgend dokumentiert.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise wurden bereits in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 10.03.2022</p> <p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>1. Versorgungssicherheit 2. Entsorgungssicherheit</p> <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>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 06.07.2022</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>

EWE Netz GmbH**Stellungnahme vom 07.07.2022****1.**

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.

2.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabensträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabensträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

3.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung der Stadt Vareł**zu 1.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>noch EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 07.07.2022</p> <p>4. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>5. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 18.07.2022</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p>

<p>noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 18.07.2022</p> <p>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.</p> <p>3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 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.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Andrea Arens Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel Stellungnahme vom 19.07.2022</p> <p>1. Ich habe keinen Einwand gegen das Bauvorhaben „Brauhaus Varel“ (Aufstellung des B-Plan Nr. 254).</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 21.07.2022</p> <p>1. Zum B-Plan Nr. 254 haben wir bereits im Verfahren nach § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Einen Hinweis zur Oberflächenentwässerung (7.5.3 der Begründung) möchte ich noch geben.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung noch mit meiner Dienststelle abgestimmt werden. Soweit eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der K 110 erfolgen soll, ist im vorliegenden Fall die gedroselte Einleitung (max. Meliorationsabfluss) nur in den offenen Gräben in Richtung Vorflut möglich.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ergänzende Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 25.07.2022</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</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.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 26.07.2022</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>Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel Stellungnahme vom 29.07.2022</p> <p>1. Grundsätzlich bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände.</p> <p>2. Allerdings wird bezüglich der Verkehrslärmuntersuchung im Vorfeld darauf hingewiesen, dass verkehrsbeschränkende Maßnahmen bei neuen Bauvorhaben / Umstrukturierungsmaßnahmen keine Alternative zum Erreichen des Lärmschutzes darstellen. Sofern die angesprochenen notwendigen baulichen Mindestabstände oder die Ausführung der sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten bzw. umgesetzt werden, kann dies nicht im Nachhinein zu einer möglichen Beschränkung des öffentlichen Straßenverkehrs führen.</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 Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 08.08.2022</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>1. Es bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Bilanzierung des Eingriffs und die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Bereich der Vorhabensfläche ausgeglichen werden können, ist für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich eine Fläche südwestlich davon heranzuziehen. Entlang des Tangermoorweges ist ein 2.800 qm großes naturnahes Feldgehölz aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen. Der neue Gehölzbereich grenzt direkt an eine vorhandene Strauch-Baumhecke an, so dass hier eine sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt. Dem neuen naturnahen Feldgehölz ist der Wertfaktor 4 zuzuordnen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

noch Landkreis Friesland**noch 1.**

Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1:5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Auflistung auf Seite 26 des Umweltberichtes mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Fachbereich Umwelt**Untere Wasserbehörde:**

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen keine grundlegenden Bedenken, sofern bei der Oberflächenentwässerung folgendes berücksichtigt wird.

2.

Bei Einleitung von Niederschlagsabflüssen von den hier überplanten Flächen in den Graben am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist dafür Sorge zu tragen, dass dies keine schädlichen oder nachteiligen Auswirkungen zur Folge hat.

Im Zusammenhang mit der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Gewässers ist hier auf die Belange weiterer Anlieger des Grabens zu achten. Dieser Graben ist ein Gewässer III. Ordnung und er ist aufgrund seiner Lage direkt auf der Flurstücksgrenze von den beiderseitigen Anliegern gleichermaßen zu unterhalten, diese Unterhaltungspflicht bezieht sich jeweils auf die grundstücksseitige Böschung und auf die Sohle entsprechend anteilig.

Sofern Grundleitungen der Oberflächenentwässerung an diesen Grenzgraben angeschlossen werden, ist eine bauliche Sicherung von Grabensohle und -böschungen gegen Ausspülen herzustellen, nach Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. dem Pächter des Nachbargrundstückes, Flurstück 135/5. Zunächst sollte dabei eine Grundräumung bzw. Reprofilierung des Grabens auf seiner ganzen Länge vorgesehen werden.

Von einer Erlaubnisfreiheit für die Einleitung von Niederschlagsabflüssen in Gewässer - hier der genannte, nördlich auf der Grenze gelegene Graben - kann nur ausgegangen werden, sofern dabei keine Stoffe eingetragen werden.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Ergänzende Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung aufgenommen.

<p>noch Landkreis Friesland</p> <p>noch 2. Insbesondere für die Abflüsse von Stellplatzflächen und Fahrgassen ist somit entscheidend, dass ein wirksamer Stoffrückhalt vorgesehen und betrieben wird. Dem Stoffrückhalt können Schlammeimer in Hof- bzw. Straßenabläufen dienen - allerdings ohne hinreichend zu sein; wirksam sind insbesondere Anlagen mit Absetzwirkung - vorrangig können dies Becken sein, bedingt auch Schächte mit Sandfang in hinreichender Größe.</p> <p>3. Vor Ausführung des Vorhabens sollte als Grundlage ein aussagekräftiges Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet werden.</p> <p>Fachbereich Umwelt Untere Abfallbehörde:</p> <p>4. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>5. Es ist bei der Realisierung auf einen ausreichend dimensionierten „Müllplatz“ zu achten.</p> <p>Fachbereich Umwelt Untere Immissionsschutzbehörde: Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>6. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>7. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>8. Allerdings weise ich erneut inhaltlich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) - GB Aurich - vom 10.02.2022 hin.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Der Begründung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept als Anlage beigefügt.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	---

<p>noch Landkreis Friesland</p> <p>noch 8. Die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind noch mit der NLStBV abzustimmen. Soweit eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der K 110 erfolgen soll, ist im vorliegenden Fall die gedrosselte Einleitung nur in den offenen Graben in Richtung Vorflut möglich.</p> <p>9. 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>10. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 9. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---