Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

<u>Stellungnahmen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</u>	
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) Stellungnahme vom 25.10.2022</p> <p>Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Kopie der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Avacon AG Stellungnahme vom 26.10.2022</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Diese Ansicht gibt den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Bei Abweichung schicken Sie uns den richtigen Bereich zu. Eine weitere Bearbeitung des Vorgangs ist erst nach Eingang der richtigen Informationen ihrerseits erst möglich.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 28.10.2022</p> <p>Durch das Vorhaben werden die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 08.11.2022</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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 Versorgungstreifen 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung beachtet.</p>

<p>GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stellungnahme vom 11.11.2022</p> <p>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.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Varel liegen keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet vor.</p> <p>Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt Varel zunächst auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.</p> <p>Ein Hinweis zu Kampfmittelfunden befindet sich in der Planzeichnung.</p>

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>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

<p>in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Stellungnahme vom 14.11.2022</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p>Versorgungssicherheit Die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> Wir gehen davon aus, dass die Neuerungen im Plangebiet keine Änderung des Trinkwasserbedarfs bedeuten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,3 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Löschwasserversorgung

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. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.

Der nächstgelegene, bestehende Hydrant in diesem Umkreis trägt die Nummer 014203 (Kreuzungsbereich „Edo-Wiemken-Str.“ und „Kukshörner Weg“). Er kann bei Einzelentnahme 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz der Bebauung bereitstellen.

Entsorgungssicherheit

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) und unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifenrassse (je 2,50m links und rechts parallel

zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Leitung haben. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.

Für den Schmutzwasseranfall werden keine höheren Abgabewerte erwartet. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Gastronomie

Für die Gastronomiebereiche in Bezug auf die ‚Sonstigen Sondergebiete‘ SO1 [= Zweckbestimmung ‚Weltnaturerbeportal und Quellbad‘], SO3 [= Zweckbestimmung ‚Freizeiteinrichtungen‘], SO4 [= Zweckbestimmung ‚Strandgastronomie‘] sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.

Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang ‚Abwasser aus dem Verarbeitung-/Küchenbereich‘ 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.

Niederschlagswasser

Wie unter Punkt ‚7.5. Wasserwirtschaft‘ der Begründung aufgeführt, ist das Grundstück bzw. das Plangebiet erschlossen.

Da keine Änderungen in der Versiegelung geplant sind, kann der Bestand weiter genutzt werden.

Sollten Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOVV für die Abwasserbeseitigung (AEB)

<p>unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>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>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich.</p> <p>Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</p>	
<p>Stadt Varel – Fachdienst Ordnung Stellungnahme vom 14.11.2022</p> <p>Bezüglich des Bebauungsplans Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“ und der darin enthaltenen Erweiterungen in Form von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anbau eines Veranstaltungsraums 2. Errichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes 3. Verkaufswagen Speisen und Getränke in SO4 4. Verkaufswagen mit gastronomischem Angebot in SO5 <p>wird straßenverkehrsrechtlich dahingehend Bedenken geäußert, dass der vorhandene Parkraum für die Aufnahme weiterer Fahrzeuge, die derartige Erweiterungen zwangsläufig mit sich bringen, nicht geeignet ist. Bereits jetzt zeigt sich, dass der vorhandene Parkraum in Dangast, vor allem im Bereich des Quellbadparkplatzes, nicht ausreichend ist.</p> <p>Zudem ist bereits jetzt kein Parkraum für die dort ansässigen gewerblich tätigen Personen und deren Mitarbeiter vorhanden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Über das Jahr gesehen ist der öffentliche Parkplatz der Kurverwaltung nicht überlastet. Wenn es an einzelnen Tagen zu Überlastungen kommt, dann ist dies lediglich eine Momentaufnahme. Die neuen Nutzungen die im Zuge dieser Bauleitplanung entstehen, sollen in erster Linie ein zusätzliches Angebot für die schon vorhandenen Besucher darstellen. Von einer spürbaren Zunahme der Besucherströme durch die Planung ist nicht auszugehen.</p> <p>Dass es gerade in Hochzeiten zu Parkraumangel in Dangast kommt, ist ein Problem, dass sich nur durch ein großräumiges Parkraumkonzept lösen lässt. Die Erstellung eines solchen Konzepts für Dangast ist für die Zukunft vorgesehen.</p> <p>Eine Übersicht der nach Baugenehmigung oder die nach Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze wurden in Kapitel 6.2 „Verkehrliche Anbindung / Verkehrsflächen“ ergänzt. Es ergibt sich eine baurechtlich notwendige Anzahl an Einstellplätzen von 260. Diese können auf dem öffentlichen Parkplatz, mit 280 vorhandenen Einstellplätzen, der Kurverwaltung an der Edo-Wiemken-Straße zur Verfügung gestellt werden.</p>

<p>Vodafone Netzplanung Stellungnahmen vom 18.11.2022 <i>Anmerkung: Diese Stellungnahme wurde am selben Tag zweimal zugestellt.</i></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.11.2022</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 22.11.2022</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Altbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</i> Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Es liegt aktuell jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.</p>

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau-
maßnahmen erfolgen, verweisen wir für
Hinweise und Informationen zu den Bau-
grundverhältnissen am Standort auf den
NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise
zum Baugrund bzw. den Baugrundverhält-
nissen ersetzen keine geotechnische Er-
kundung und Untersuchung des Baugrun-
des bzw. einen geotechnischen Bericht. Ge-
otechnische Baugrunderkundungen/-unter-
suchungen sowie die Erstellung des geo-
technischen Berichts sollten
gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbin-
dung mit der DIN 4020 in den jeweils gülti-
gen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis
gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung
gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Berg-
werkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG
verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde,
können Sie dem NIBIS-Kartenserver ent-
nehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten
Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu
beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema
richten Sie bitte direkt an [markscheide-
rei@lbeq.niedersachsen.de](mailto:markscheide-
rei@lbeq.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhan-
dene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie
unter [www.lbeq.niedersachsen.de/Berg-
bau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte](http://www.lbeq.niedersachsen.de/Berg-
bau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertrete-
nen Belange haben wir keine weiteren Hin-
weise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das
Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den
raumplanerischen Belangen etc. ableiten
und vorausschauend berücksichtigen zu
können. Die Stellungnahme wurde auf Ba-
sis 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 Rechtsvor-
schriften und Normen erforderliche Geneh-
migungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder
objektbezogene Untersuchungen.

Es existiert eine Bewilligung für den Boden-
schatz Sole (Rechtsinhaber Stadt Varel).
Von einer Beeinträchtigung der Solegewin-
nung durch die Planungen wird nicht ausge-
gangen, da im Umfeld des Bohrpunktes für
Sole keine Veränderungen vorgesehen
sind.

<p>II. Oldenburgischer Deichband Stellungnahme vom 22.11.2022</p> <p>Mit der aktuellen Festsetzung der Abmessungen des Hauptdeichs zwischen Dangast am Jadebusen und dem Huntesperrwerk an der Weser im Verbandsgebiet des II. Oldenburgischen Deichbandes, Bekanntmachung vom 29.06.2020 hat der Deichabschnitt von der Verbandsgrenze III. ODB / II. ODB bis zum Jade-Wapellersiel teilweise erheblichen Unterbestick von bis zu 1,10 m.</p> <p>Für die einzelnen Deichzüge ergeben sich konkret folgende Unterbesticke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbandsgrenze III. ODB/ II. ODB (GP-km 287,152) bis Störtebeckerstraße (GP-km 288,200) bis zu 0,59 m, • Störtebekerstraße (GP-km 288,200 bis zum Varler Siel (GP-km 294,650) bis zu 1,10 m, • Vareler Siel (GP-km 294,650) bis zum Jade-Wapellersiel (GP-km 297,100) bis zu 0,80m. <p>Aufgrund des Erlasses MU vom 16.02.2021 zur Umsetzung der Niedersächsischen Küstenstrategie 2020 werden sich die v.g. Unterbesticke noch erhöhen. Die Bestickhöhen sind unter der Berücksichtigung des neuen Vorsorgemaßes und es sich daraus ergebenden Wellenaufläufe durch die Forschungsstelle Küste neu zu berechnen.</p> <p>In großen Teilbereichen besteht damit dringender Handlungsbedarf nach § 5 Abs. 2 NDG, da eine Deichstrecke, die noch nicht die nach § 4 NDG festgesetzten Abmessungen besitzt oder die mehr als 20 cm von ihrer vorgeschriebenen Höhe verloren hat, entsprechend zu verstärken und zu erhöhen ist.</p> <p>Inzwischen hat der II. Oldenburgische Deichband für den gesamten Deichabschnitt von Schweiburg bis Dangast Planungen aufgenommen und Prioritäten für die einzelnen Abschnitte gebildet. Aufgrund der im Land Niedersachsen nur begrenzt bereitstehenden Finanzmittel für den Küstenschutz sind Erhöhungs- und Verstärkungsmaßnahmen vorrangig für die noch erheblich größere Abweichungen von den festgesetzten Sollhöhen aufweisenden</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Deichabschnitte im Landkreis Wesermarsch vorgesehen.</p> <p>Im Mai 2020 wurden die aktuell gültigen Besticksfestsetzungen durch den NLWKN bekanntgegeben. Diese sollen als Grundlage für eine Beschleunigung der erforderlichen Deichverstärkungsmaßnahmen herangezogen werden. Der NLKWN-BSt Oldenburg-Brake wird nunmehr mit dem Standort Wilhelmshaven die Planungen vorantreiben. Nach der vorliegenden Vorplanung, unter Einbeziehung einer zukünftigen Erhöhung des Deiches um weitere 0,5 m sind die negativen Beeinträchtigungen des Schutzgedankens des § 16 NDG als gering angesehen. Signifikante Beeinträchtigungen der Deichunterhaltung, Deichverstärkung oder Deichverteidigung sind nicht erkennbar.</p> <p>Somit bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbands keine Bedenken.</p>	
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie Stellungnahme vom 24.11.2022</p> <p>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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin in der Begründung enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Die Telefonnummer wird geändert.</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 25.11.2022</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> untere Naturschutzbehörde: Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, da keine geschützten</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird im Zuge der öffentlichen Auslegung vorlegt.</p>

Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes berührt werden. Bei der Planaufstellung ist zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ befinden. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung hat sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu dokumentieren. Dieser ist spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorzulegen.

untere Wasserbehörde: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken.

Anmerkung:

Im Zuge der gegenwärtigen frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4, Abs. 1, BauGB) und der öffentl. Auslegung (24.10.2022 – 25.11.2022) liegt kein Umweltbericht als Unterlage der Bauleitplanung vor.

untere Deichbehörde: Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch dürfen Küstenschutzmaßnahmen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im Bebauungsplan gesondert festzulegen. Das ausgewiesene Plangebiet berührt die gegenwärtigen Planungen des Küstenschutzes nicht, wenn binnendeichs ausreichend Platz für anstehende Deicherhöhungs- und –verstärkungsmaßnahmen erhalten bleibt. Im Bedarfsfall sind die Planungen mit dem Träger der Deicherhaltung abzustimmen.

Aus Sicht der **unteren Abfallbehörde**, der **unteren Immissionsschutzbehörde** und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:

Brandschutz: Keine Bedenken

Denkmalschutz: Stellungnahme folgt ggf.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht: Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung:

Stellungnahme folgt ggf.

Die binnendeichs vorhandenen unbebauten Flächen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Flächen sind allerdings bereits als Potenzialflächen für Deicherhöhungs- und verstärkungsmaßnahmen vorgesehen. Das außendeichs vorhandene Flurstück des II. Oldenburgischen Deichbandes befindet sich ebenfalls nicht im Plangebiet, sondern grenzt nur an dieses an und steht somit weiterhin für Küstenschutzmaßnahmen zur Verfügung.

<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	
<p><u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u></p>	
<p>Private Stellungnahme Stellungnahme vom 25.12.2022</p> <p>Der Entwurf sieht eine Erweiterung des Weltnaturerbeportals um eine Gastronomie von 200 qm mit 120 Plätzen und die Schaffung eines Abenteuer-Golfplatzes zum Teil auf der jetzigen Liegewiese des Quellbades und zum Teil auf der Grünfläche angrenzend zum Wattbuttjer-Spielplatz vor.</p> <p>Der Bebauungsplan 145 aus dem Jahre 1997, der den Parkplatz umfasst, enthält keine textlichen Festsetzungen, ist aber mit Parkplatz Meerwasserquellbad überschrieben. Daraus ist zu entnehmen, dass die 280 Parkplätze dem Meerwasserquellbad und dem Strand dienen sollten.</p> <p>Der Entwurf des B-Planes 261 stellt in der Begründung fest, die nach § 47 NBauO vorgeschriebene Parkplätze für die bestehenden Nutzungen seien bereits vorhanden. Die für hinzukommende Nutzungen geforderten Einstellplätze könnten auf dem öffentlichen Parkplatz der Kurverwaltung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Dazu besteht die Notwendigkeit näherer Begründung. Der B-Plan 145 sieht Stellplätze für das Quellbad vor, mehr nicht. Selbstverständlich waren zum damaligen Zeitpunkt der Strand vorhanden und auch das alte Teehaus. Mehr nicht. Zwischenzeitlich sind das Weltnaturerbeportal mit einer Sauna, mit Veranstaltungsräumen, mit zwei Gastronomien (innen und im Rondell außen) und die Touristeninformation hinzugekommen. Dabei stellt sich bereits die Frage, wo die dafür notwendigen Stellplätze nachgewiesen sein sollen. Damit jedoch nicht genug: Entgegen der Begründung des</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Übersicht der nach Baugenehmigung oder die nach Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze wurde in Kapitel 6.2 „Verkehrliche Anbindung / Verkehrsflächen“ ergänzt. Es ergibt sich eine baurechtlich notwendige Anzahl an Einstellplätzen von 260. Diese können auf dem öffentlichen Parkplatz, mit 280 vorhandenen Einstellplätzen, der Kurverwaltung an der Edo-Wiemken-Straße zur Verfügung gestellt werden. Das private Gastronomiegebäude westlich des Plangebiets stellt seine baurechtlich erforderlichen Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Der Abenteuer-Minigolfplatz stellt eine Bereicherung des Freizeitangebots dar. Die Errichtung einer solchen Anlage geht zwangsläufig mit einer Umnutzung der vorhandenen Flächen einher. Es lässt sich aber sagen, dass die Flächen für den Abenteuer-Minigolfplatz nur verpachtet und nicht verkauft werden. Die Anlage soll so aufgebaut sein, dass sie auch von „Nicht-Spielern“ betreten werden kann und der Öffentlichkeit damit zugänglich bleibt.</p> <p>Die sich durch den Bebauungsplan ergebenden Eingriffe werden in Gänze kompensiert. Kunstrasenflächen werden in der Eingriffsbilanzierung als versiegelte Flächen eingestuft.</p>

Entwurfs gibt es das Teehaus nicht mehr, sondern jetzt die wesentlich größere Pricke, des Weiteren ist das Gastronomiegebäude vor dem privaten Campingplatz mit Café Fröllje und Imbiss Satt am Watt entstanden.

Bereits jetzt gibt es zu Hochzeiten des Tourismus nicht genügend Stellplätze, insbesondere nicht am Wochenende bei gutem Wetter.

Jetzt soll laut Presse eine weitere Gastronomie mit 200 qm und 120 Plätzen und ein Abenteuer-Golfplatz mit vermutetem Publikum (auf Spiekeroog sollen in Ferienzeiten täglich bis zu 200 Gäste auf dem dortigen Abenteuer-golfplatz gezählt werden) gebaut werden, die wiederum Stellplätze benötigen. Dafür ist der Parkplatz nicht ausgelegt, Stellplätze für die beabsichtigten Objekte sind nicht vorhanden, zumal beide beabsichtigten Objekte (Gastronomie laut Zeitung Hochzeiten und Schulbälle) und Abenteuer-golf insbesondere am Wochenende frequentiert werden, an denen die vor Ort übernachtenden TouristInnen mit den TagestouristInnen zusammentreffen (und der Bettenwechsel stattfindet).

Die Stellplätze sind also nicht nachgewiesen.

Die Wiese des Quellbades soll teilweise für den Abenteuer-golfplatz aufgegeben werden. Ich kann mich noch über die Diskussion vor ein paar Jahren erinnern, nach der die Liegefläche zu klein sei. Jetzt soll sie wesentlich reduziert werden. Weiter soll der Abenteuer-golfplatz auf der Grünfläche anschließend an den Wattbuttjer-Spielplatz errichtet werden. Diese wird zur Zeit schon von Kindern und Jugendlichen als Spielfläche mit genutzt. Auch diese Möglichkeit wird dann genommen. Öffentliche Fläche, die von der Öffentlichkeit gut frequentiert wird, darf nicht für die Interessen eines privaten Betreibers des Abenteuer-golfplatzes der Öffentlichkeit entzogen werden.

Der Abenteuer-golfplatz sollte nach Auffassung des Rates naturnah angelegt werden. Bei Prüfung des vorliegenden Entwurf stellt sich heraus, dass es sich im Wesentlichen um versiegelte Flächen handelt. Die Bahnen können nur mit Kunstrasen belegt werden, selbst wenn dieser wasserdurchlässig

ist, in einem so geringen Maße, dass er mit einer offenen oder Grünfläche nicht verglichen werden kann. Das Gleiche gilt für die umlaufenden und die die Bahnen miteinander verbindenden Wege, die zwar wasser-durchlässig, aber nur in geringem Maße angelegt werden sollen. Es verbleiben nur wenige Randbereiche als Grünflächen, die nicht versiegelt, sondern „normal“ wasser-durchlässig sind.

Zur Sichtprüfung füge ich den Entwurf des Abenteuerplatzes anliegend bei.

Ich bitte, diese Gesichtspunkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.