

STADT VAREL Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“

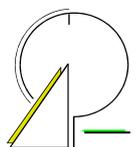
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

10.02.2023



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
2. Entwässerungsverband Varel
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
4. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
29603 Aurich
3. Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30618 Hannover
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30885 Hannover
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 8
26122 Oldenburg

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p> | |
| <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt:</p> <p><u>untere Wasserbehörde:</u> Gegen die Bauleitplanung für den dargestellten Bereich bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 260, „Hagebau Varel“, sind insbesondere in der Planzeichnung keine Elemente mit Bezug zur Wasserwirtschaft dargestellt. In dieser Hinsicht wird appelliert, eine eingehendere Überprüfung des Bestandes in der örtlichen Situation durchzuführen.</p> <p>Es kann derzeit noch keine eingehende Prüfung der vorliegenden Unterlagen erfolgen, da jetzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, nach §4, Abs. 1 des BauGB, noch keine Darstellung bzw. kein Konzept der Entwässerungsplanung vorliegt. Unter Punkt 4.6, Belange der Wasserwirtschaft, in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 (Teil I, Vorentwurf) wird bis zur nachfolgenden öffentlichen Auslegung (gem. §4, Abs. 2, BauGB) die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes durch ein beauftragtes Ingenieurbüro angekündigt.</p> <p>Damit wird dann eine Grundlage für eine eingehendere Stellungnahme hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange vorliegen.</p> <p>Mit dem Vorentwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 260 werden keine Flächen mit dem Zweck „Wasserwirtschaft“ festgesetzt.</p> <p>Im Hinblick auf die Vergrößerung der überbaubaren Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich und auf die zusätzlich in höherem Maße zulässige Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen wird darauf hingewiesen, dass dadurch mit einer Verschärfung, d. h. mit einer verstärkten Ausprägung der Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen gerechnet werden muss. Somit würde es sich günstig auswirken, hier auch zukünftig Rückhalteraum für Niederschlagswasser zu schaffen. Hier kommt noch verschärfend hinzu, dass kein Erhalt der jetzt innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches noch vorhandenen, offenen Grabenprofile vorgesehen ist. Diese offenen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzept wurden auch die bestehenden Gewässerstrukturen im Plangebiet aufgenommen und im Bestandsplan zum Entwässerungskonzept dargestellt. Im Bereich des bestehenden Hagebau-Marktes wird das Niederschlagswasser durch ein Kanalsystem abgeleitet. Der Kanal mündet in einem Graben, der direkt durch das Planungsgebiet verläuft und durch eine DN 900 Verrohrung unter der Hans-Schütte-Straße in die Nordender Leke führt. In das Kanalsystem des Hagebau-Marktes und den Graben werden außerdem Regenwasserhaltungen der umliegenden Grundstücke eingeleitet. Zukünftig ist geplant den bestehenden Graben im Bebauungsplangebiet über einen Bypass an der Nordseite des Grundstücks vorbeizuführen. Für die Grabenverrohrung muss im weiteren Planungsverlauf beim Landkreis Friesland eine Genehmigung beantragt werden. Für die Berechnung des notwendigen Regenrückhalteraaumes wurde ein 10-jährlicher Regen zu Grunde gelegt. Gemäß der Berechnung ist ein Speichervolumen von 601 m³ erforderlich. Das Oberflächenwasser soll in einem Regenwasserkanalnetz gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in die Nordender Leke eingeleitet werden. Die Zwischenspeicherung geschieht in Form von abgedichteten Rigo- len, die im Fahrbahnbereich des Baustoffhandels unterirdisch verbaut werden soll. Um den Abfluss in die Nordender Leke zu regulieren, ist der Einbau eines Drosselschachtes erforderlich. Als Notüberlauf bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist im Drosselschacht ein Wehr angeordnet, in welchem sich das Ablauforgan (Drossel) befindet. Festsetzungen mit dem Zweck „Wasserwirtschaft“ sind in der Planzeichnung daher nicht notwendig. Weitere Details zur geplanten Entwässerung können den Unterlagen zum Entwurf entnommen werden.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>Gewässer können derzeit bei Einstau ein nennenswertes Rückhaltevolumen aktivieren.</p> <p>Noch im Rahmen einer Besprechung in Varel am 10.11.2005 war im Beisein von Herrn Kreikenbohm (Stadt Varel) festgehalten worden, dass der Wolfstapper Graben als Rückhalteraum für sein Einzugsgebiet gelten soll- auch nach einer Umverlegung des Gewässers- weiterhin als offener Wasserzug- dann in der Unterhaltungspflicht der Stadt Varel. Die Wirksamkeit des Grabens als Rückhalteraum sollte auch durch die- erhöhten- Rohrsohlhöhen erzielt werden, im weiteren Verlauf des Entwässerungsstranges bis zur Nordender Leke (Verbandsgewässer). Angeregt wird von hier, dass im Zuge der vorgesehenen Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes bei einer Bemessung der neuen Entwässerungsanlagen die angeschlossenen, benachbarten Flächen bzw. Teileinzugsgebiete außerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden, so dass eine schadlose Ableitung der Niederschlagsabflüsse dieser Flächen gewährleistet wird.</p> <p>Für die entsprechenden neuen Entwässerungsanlagen wie z. B. Verrohrungen sollte die zukünftige Zuständigkeit für Betrieb und Instandhaltung geregelt werden.</p> <p>In der gegenwärtigen Fassung der Planzeichnung sind keinerlei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.</p> <p>Es sind verschiedene Zuflüsse bzw. Zuleitungen aus benachbarten Flächen vorhanden, neben Gräben, welche von Norden und Süden an den</p> | <p>Auf Nachfrage beim OOWV erklärte dieser, dass es in diesem Bereich in der Vergangenheit keine Probleme bei Starkregenereignissen gab. Die detaillierte Planung erfolgt in einem weiteren wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der vorhandene RW-Kanal wird als unterirdische Leitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird ergänzt, dass der Kanal weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden darf. Eine Überpflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Es wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das zugleich als Leitungsschutzstreifen dient und weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf.</p> <p>Die Entsorgungsleitung im Südwesten des SO 1 wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Leitung und der Leitungsschutzstreifen verlaufen überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss in Abstimmung mit dem OOWV geprüft werden, ob an dieser Stelle Hochbauten geplant sind und die Leitung ggf. verlegt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>vorgesehenen Geltungsbereich anschließen, dürfte auch die Entwässerung in der Julius-Schultze-Straße dazu gehören.</p> <p>Besagte Gräben außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches (B-Plan Nr. 260) werden erhalten bleiben, für diese Gewässer ist die Vorflut aufrecht zu erhalten.</p> <p>Neben dem Graben zwischen den Flurstücken 7/29 und 34/38- welcher derzeit über einen inzwischen verrohrten Grabenabschnitt bis an den bisherigen Wasserzug „Wolfstapper Graben“ anschließt- ist dies im Süden der Graben, welcher die Vorflut insbesondere für das Flurstück 3/1 bietet- das ist das Kleingartengelände der „Kolonie Strußkamp“. Auch dieser Graben, gelegen zwischen dem Geltungsbereich und der Kleingartenkolonie, mit weiterem Verlauf entlang dem Flurstück 38/3, ist ein Nebengewässer des bisherigen Wolfstapper Grabens.</p> <p>Hier wird mit der aktuellen Planung vorgesehen, dass der bereits angelegte Lärmschutzwand auf dem Flurstück 5/50 abgetragen und durch eine begrünte Lärmschutzwand ersetzt werden soll. Insbesondere im Zusammenhang mit diesem Vorhaben ist der letztgenannte Graben in die Bestandserfassung und Prüfungen einzubeziehen. Auch bei der Absicht, die Flächenverfügbarkeit innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 260 weitestmöglich auszudehnen, ist eine Beeinträchtigung dieses Gewässers zu vermeiden. Die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist zu gewährleisten, ohne dass es Auswirkungen auf diesen Graben an der Flurstücksgrenze gibt. Die Gewässerunterhaltung muss weiterhin möglich sein, dazu ist ein hinreichender Abstand zwischen Wand und Grabenoberkante sinnvoll.</p> <p>Es wird festgestellt, dass in der vorliegenden Planzeichnung die Fläche für die Errichtung der Lärmschutzwand unmittelbar an die besagte Flurstücksgrenze angrenzt, und dass des Weiteren eine Überschneidung der Fläche für die Lärmschutzwand mit der überbaubaren Fläche dargestellt ist (5 m).</p> <p>Im Hinblick auf die Absicht, auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes einen Baustoffhandel an der Hans-Schütte-Straße anzusiedeln wird empfohlen, besondere Vorkehrungen bezüglich loser Schüttgüter und sonstiger Baumaterialien zu treffen. Ein Verschleppen von Stoffen über die Anlagen der Oberflächenentwässerung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder gar in die Nordender Leke ist zu vermeiden.</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche der zu erstellenden Lärmschutzwand wird in einer Entfernung von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weitere Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung können hierzu keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden. Entsprechende Regelungen wären in der Baugenehmigung vorzusehen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Das Einrichten von offenen Becken- oder wahlweise ggf. Sandfängen, Tauchwänden o. ä. -würde als Abhilfe auch in diesem Zusammenhang begrüßt.</p> <p>Die Julius-Schultze-Straße schließt offenbar an den Tiefpunkt der Panzerstraße in deren Verlauf an (außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches). Es wird angeregt, dass im Rahmen des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ermittelt oder abgeschätzt wird, in welcher Größenordnung hierher die Oberflächenentwässerung benachbarter, bebauter Bereiche ausgerichtet ist.</p> <p><u>untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden jedoch nur z. T. ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsgräben die dicht bestanden sind mit Röhrichvegetation die in der Biotopaufzählung nicht erwähnt und abgearbeitet werden.</p> <p>Als Biotoptyp Graben spielen sie eine wichtige Rolle in der ökologischen Ausgestaltung des ansonsten bebauten Gebietes.</p> <p>Die Gewässer sind zwar im geltenden Bebauungsplan nicht als zu erhalten eingetragen aber aufgrund des Alters der Bebauungspläne (1994 und 2014) hat sich hier über Jahre ein Verbundsystem zwischen dem Gewässer dem Gehölzsaum und der Grünlandflächen entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass auch verschiedenste Tierarten den Standort als Fortpflanzungs- und Lebensstätte nutzen.</p> <p>Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt</p> | <p>Im Rahmen der hydraulischen Bemessung des Systems mittels Simulation hat das Büro Börjes anhand der Topographie des umliegenden Geländes die benachbarten Zuflüsse abgeschätzt und zusätzlich Sicherheitsbeiwerte beaufschlagt. Für eine genauere Beurteilung wäre es notwendig, detailgenaue Bestandspläne umliegender Entwässerungssysteme in die Datenbasis einzupflegen. Dieser Aufwand ist jedoch aus Sicht des Büros im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht notwendig, da in dem Entwässerungskonzept umliegende Gebiete über den Bypass entwässern. Der Abfluss der neu versiegelten Flächen wird auf eine natürliche Abflussspende reduziert, sodass sich der gemeinsame Abfluss nicht wesentlich zum Ist-Zustand erhöht.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß telefonischer Absprache mit der Untere Naturschutzbehörde vom 16.05.22 hat die Untere Wasserbehörde die Gräben Vorort geprüft und bereits festgestellt, dass diese nicht oder nur kaum im Gelände vorhanden sind. Es sind also gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Erfassungen erforderlich und sowohl die Eingriffsregelung als auch die artenschutzrechtliche Prüfung kann auf Grundlage der zugrunde liegenden Bebauungspläne abgehandelt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die o. g. Ausführungen verwiesen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung begründet sich in der völligen Beseitigung der Biotopstrukturen. Es wird der Lebensraum der gewässertypischen Tier- und Pflanzenwelt völlig zerstört. Gerade in bebauten Gebieten ist nur ein offenes Gewässer in der Lage, für eine Verbesserung des Lebensraumes für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen zu sorgen.</p> <p>Verrohrungen dürfen daher im Interesse der Ökologie nur ausnahmsweise aus zwingenden Gründen zugelassen werden. Zu der Ausstattung und der Wertigkeit des Gewässers und seiner Umgebung (Gehölzstreifen und Grünland) sowie deren Wechselbeziehungen sind im Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu treffen. Dafür sind Aufnahmen und Bewertungen von möglichen Amphibien- und Brutvogelvorkommen durchzuführen.</p> <p>Zudem sind noch folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Kompensationsdefizit von 3.535 Flächenwerteinheiten ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die genaue Lage der Kompensationsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen sind im Rahmen des weiteren Verfahrensschrittes, spätestens jedoch bis zum Entwurf, festzulegen, • der geänderte Kontostand der Werteinheiten für den womöglich verwendeten Flächenpool ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, • gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Die Zuständigkeit für die Kontrolle der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sowie für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist im weiteren Verfahrensschritt zusammen mit den konkreten Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen. <p>Aus Sicht der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die o. g. Ausführungen verwiesen. Faunistische Bestandsaufnahmen sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Kompensationsdefizit wird auf Grundlage der getroffenen Festsetzung aktualisiert. Zur Deckung des Kompensationsdefizits werden externe Kompensationsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen für eine naturschutzfachliche Aufwertung beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Umweltbericht bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Regionalplanung:</u></p> <p>Durch die o.g. Bauleitplanung werden Belange des Fachbereiches 61 - Regionalplanung tangiert, betrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> a.) Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Nach dem Leitfadens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist eine Abfrage nach einem Moderationsverfahren durchzuführen, ob es Abstimmungsbedarf mit den benachbarten Kommunen zu dem Verfahren gibt. b.) Das Gutachten von S+H liegt den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung bei und enthält die wesentlichen Inhalte nach Landes-Raumordnungsprogramm, Regionalplan sowie städtebaulicher Prüfung. Dieses ist jedoch nicht im Vorfeld im Rahmen der Abfrage zum Moderationsverfahren nach EH-Kooperation Ost-Friesland in die Beteiligung gegeben worden, sodass ggf. Hinweise oder Anmerkungen erst im frühzeitigen Verfahren gegeben werden können. c.) In der Begründung zum Vorentwurf auf S.7 kann zudem der Hinweis auf den Grundsatz im RROP 2020, Kap. 2.3, Abs. 02, Satz 1 aufgenommen werden, welcher besagt, dass "bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten [ist] der Leitfadens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen. Im Verträglichkeitsgutachten von S+H ist zudem kein Hinweis zum Grundsatz im RROP bzw. zum Moderationsverfahren gegeben. Daher wird vorgeschlagen, es an dieser Stelle der Vollständigkeit halber zu ergänzen. <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></p> | <p>Zu a.) und b.): Nach Absprache zwischen dem der Stadt Varel und dem Landkreis Friesland kann im vorliegenden Fall auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet werden, wenn im Verträglichkeitsgutachten die Kompatibilität mit den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland dargestellt wird. Dies wurde im Gutachten ergänzt. Eine Beteiligung der sonst im Moderationsverfahren beteiligten Kommunen erfolgte bereits durch die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wiederholt.</p> <p>Zu c.): Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Hinweise ergänzt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| Es bestehen keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 29603 Aurich</p> | |
| <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung im Grunde keine Bedenken.</p> <p>Mit Bezug auf Punkt 5.3.1 des Umweltberichtes sollen Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern externe 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>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>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p> |
| <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30618 Hannover</p> | |
| <p>Betreff: Varel, 8-Plan Nr. 260 (Hagebau Varel)</p> <p>Antragsteller: Stadt Varel FB Planung und Bau</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> | Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Fläche A Luftbilder: Luftbilddauswertung: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p>Fläche B Luftbilder: Luftbilddauswertung: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</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>Der Anregung wird gefolgt. Eine Luftbilddauswertung wird bis zum Ausführungsbeginn durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Fläche B ist auf der Ergebniskarte nicht gekennzeichnet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|----------------------------|
| <p>Ergebniskarte TB-2022-00349 Maßstab 1 : 3.000 Erstellt am: 27.04.2022</p> <p>Legende Antragsfläche Luftbildauswertung kein Handlungsbedarf</p> <p>1. Holländerweg 2. Ginsterweg 3. Schlehdornweg</p> | <p>Abwägungsvorschläge</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p> | |
| <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>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>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die im Umweltbericht unter 5.1.6 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 /205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Telefonnummer wird berichtigt.</p> |
| <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30885 Hannover</p> | |
| <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden 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).</p> <p>Durch die Planung werden im westlichen Plangebiet kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung der planungs-</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge | | | | | | |
|--|---|---|-----------|-------|---|---|--|
| <p>Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden teilweise 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.</p> <p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen in einem Teilbereich im westlichen Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p> <table border="1" data-bbox="224 726 1064 893"> <thead> <tr> <th>Tiefenbereich</th> <th>Inhalt</th> <th>Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-2 m</td> <td>Niedermoororte im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material</td> <td>Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemtem Pflanzenwachstum</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 pH < 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.</p> <p>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</p> | Tiefenbereich | Inhalt | Massnahme | 0-2 m | Niedermoororte im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material | Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemtem Pflanzenwachstum | <p>rechtlichen Festsetzungen einer bereits für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen, sodass davon auszugehen ist, dass die Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten bereits in Anspruch genommen wurden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht sind bereits Maßnahmen enthalten, die geeignet sind, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu minimieren. Diese sind zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Sachverhalt im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Hinweise zum Umgang mit sulfatsauren Böden im Umweltbericht ergänzt werden.</p> |
| Tiefenbereich | Inhalt | Massnahme | | | | | |
| 0-2 m | Niedermoororte im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material | Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemtem Pflanzenwachstum | | | | | |

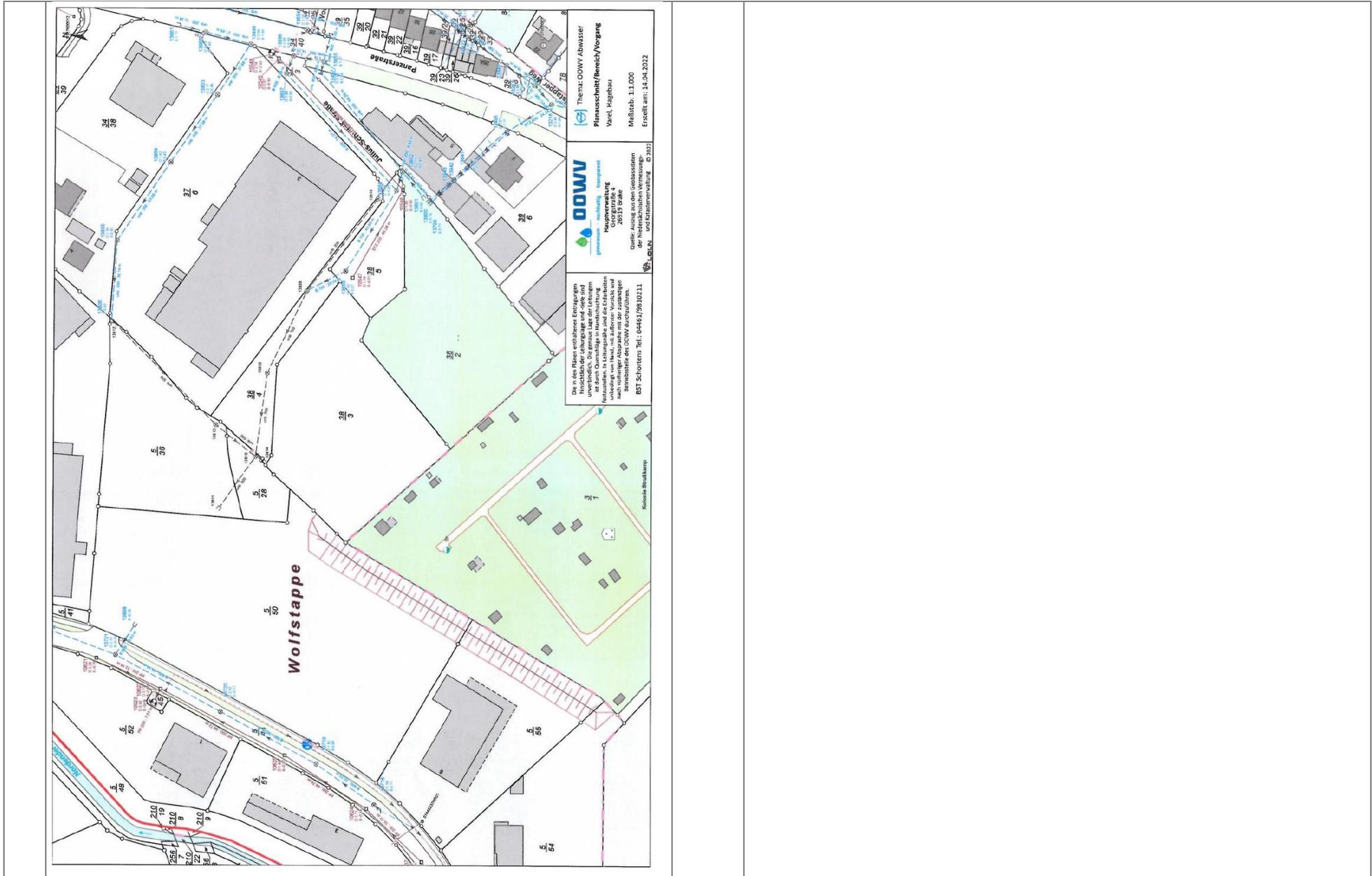
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vorort Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> | <p>Den Anregungen wir dahingehend gefolgt, dass diese – sofern sie im Umweltbericht noch nicht enthalten sind – in diesem ergänzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung wird eine bedarfsgerechte, ortsverträgliche Gewerbeverweiterung an einem baulich vorgeprägten und planerisch dafür vorgesehenen Standort ermöglicht. Die Entwicklungsperspektiven eines ansässigen Betriebes sowie die damit verbundenen Arbeitsstätten können gesichert werden. Insgesamt begünstigt die Planung den Ausbau der Versorgungsfunktion im Mittelzentrum Varel und die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur. Eine Inanspruchnahme von Böden durch einen Planungsverzicht kommt in diesem baulich</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|---|---------------|---------------------|-----------------------------|---------|---------------|---------------------|-----------------------------|---|
| <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" data-bbox="212 727 1081 935"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgas-Transportleitung Bockhorn - Varel Leke</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> <tr> <td>HD_PN40</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise 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>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</p> | Objektname | Betreiber | Leitungstyp | Leitungsstatus | Erdgas-Transportleitung Bockhorn - Varel Leke | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb | HD_PN40 | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb | <p>bereits vorgeprägten Bereich daher nicht in Frage. In Hinblick auf die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können diese gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung der Nährstoffeinträge oder Bearbeitung mit sich bringen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich in einiger Entfernung zum Plangebiet, sodass die Schutzstreifen nicht berührt werden.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Gemäß des NIBIS-Kartenservers hält die OEG ein unbefristetes Recht an den weiträumigen Bergwerksfeld Jade-Weser für Kohlenwasserstoffe. Diese landkreisüberschreitenden Berechtigungen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die vorliegende Planung.</p> |
| Objektname | Betreiber | Leitungstyp | Leitungsstatus | | | | | | | | | | |
| Erdgas-Transportleitung Bockhorn - Varel Leke | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb | | | | | | | | | | |
| HD_PN40 | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb | | | | | | | | | | |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p><u>NIBIS-Kartenserver</u> 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.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p> | |
| <p>Stellungnahme vom 02.05.2022:</p> <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich 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>Der vorhandene RW-Kanal wird als unterirdische Leitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird ergänzt, dass der Kanal weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden darf. Eine Überpflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>ßen. 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>Die Schutzstreifentrasse von den Entsorgungsleitungen (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) darf weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden.</p> <p>Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Freispiegelkanal ON 200 in der Hans- Schütte-Straße bzw. in der Julius-Schultze-Straße vorhanden. Ein entsprechender Antrag zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist mit der Planung der SW- und RW-Grundstücksentwässerung beim OOWV einzureichen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich ein RW-Kanal des OOWV. Dieser darf nicht überbaut werden.</p> <p>Für das Niederschlagswasser ist ebenfalls in der Hans-Schütte-Straße bzw. der Julius-Schultze-Straße ein Kanal vorhanden. Bei einer Einleitung von Oberflächenwasser muss eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/s*ha berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich der Grundstücksentwässerung einzuplanen.</p> <p>Sollte der Anschluss an einen Graben erfolgen, wird eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan gibt es widersprüchliche Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 4.6: hier wird von einer Ableitung des Oberflächenwassers in den Graben beschrieben • Punkt 6.0: Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. <p>Versorgungssicherheit</p> | <p>Es wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das zugleich als Leitungsschutzstreifen dient und weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Die Entsorgungsleitung im Südwesten des SO 1 wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Leitung und der Leitungsschutzstreifen verlaufen überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss in Abstimmung mit dem OOWV geprüft werden, ob an dieser Stelle Hochbauten geplant sind und die Leitung ggf. verlegt wird.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Siehe obige Abwägung.</p> <p>Der Wert wurde bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt berichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|----------------------------|
| <p>Die Stadt Varel liegt außerhalb des Trinkwasser-Versorgungsbereiches des OOWV. Dies muss in der Begründung im Kapitel 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur unter dem Punkt Wasserversorgung angepasst werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel: 044619810211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stehungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> | |



| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 8 26122 Oldenburg</p> | <p>Insgesamt einige Tippfehler in der Stellungnahme</p> |
| <p>Die Stadt Varel möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baumarkts und die Ansiedlung eines neuen Baustoffhandels schaffen. Hierfür sollen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ festgesetzt werden (SO 2). Die Ansiedlung des Baustoffhandels soll im Zuge der Verlagerung und Zusammenlegung zweier bestehender Baustoffzentren in Varel und Bockhorn geschehen.</p> <p>Die Planung umfasst folgende vier Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Hagebaumarktes von p.261 m² auf 1.653 m² GVKF (+ 2.392 m²; inkl. Baustoff-Drive-In mit 2.416 m² VKF), • Ansiedlung eines Baustoffhandels mit einer GVKF von 1.350 m² Schließung des BZN Varel am Standort Friedrich-Ebert-Straße 59 mit 1.000 m² VKF, • Schließung des BZN Bockhorn am Standort Uhlhornstraße 23 mit 1.200 m² GVKF. <p>In den beiden Sondergebieten entsteht somit eine Gesamtverkaufsfläche von 9.003 m². Davon sind 3.742 m² neue Verkaufsfläche. Auf 328m² der 7.653 m² Verkaufsfläche des Baumarktes sollen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.</p> <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Planerische Grundlagen: Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) handelt, sind die diesbezüglichen Regelungen zu beachten (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot).</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wurden die zulässigen Verkaufsflächen noch einmal angepasst. Geplant ist weiterhin die Erweiterung des Baumarktes um rund 2.400 m². Für den neuen Baustoffhandel sind 1530 m² Verkaufsfläche geplant. Durch die gleichzeitige Schließung der BZN Varel und Bockhorn mit insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche, wird das Baustoffhandelsortiment um 1.500 m² reduziert. Der angegebene Wert von 3.742 m² neuer Verkaufsfläche war auch unter Berücksichtigung der Werte aus dem Vorentwurf nicht richtig. Vielmehr wird die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes durch die vorliegende Planung stark reduziert.</p> <p>Im Jahr 1996 wurde der Hagebaumarkt innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes des BPlan Nr. 122 genehmigt. Der BPlan Nr. 122 enthält keine einschränkende Festsetzungen zu VKF. 2006 wurde eine Erweiterung des Baumarktes um 365 m² genehmigt. 1013 wurde die 1. Änd des Bebauungsplanes Nr. 164 aufgestellt. Hier erfolgte die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit 6.500 m² VKF. Insgesamt ergibt sich dadurch folgende zulässige VKF im Geltungsbereich:</p> <p>1. Änd Bplan Nr. 164: Ausweisung SO großflächiger Einzelhandel mit 6.500 m² VKF (Baumarktsortiment) + 1.250 m² VKF (Baumarktsortiment) + 6.900 m² VKF (Baustoffe und Bauelemente) Hagebaumarkt im GEe: 5.261 m² VKF (Baumarktsortiment) Summe: 13.011 m² VKF (Baumarktsortiment) + 6.900 m² VKF (Baustoffe und Bauelemente)</p> <p>Geplant sind demgegenüber: Planung Baumarkt 7.660 m² VKF Planung Baustoffhandel 1.530m² Summe: 9.190 m²</p> <p>Somit ist mit der vorliegenden Planung eine Reduzierung der zulässigen VKF Baumarktsortiment um 3.821 m² verbunden. Zusätzlich werden noch die Standorte BZN Varel und Bockhorn geschlossen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung zudem an dem im Jahr 2010 vom Büro Stadt+ Handel erarbeiteten und vom Rat der Stadt beschlossenen „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel“ (EEK).</p> <p>Den Planunterlagen liegt schließlich die „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Hagebaumarktes sowie die Ansiedlung eines Baustoffhandels in Form einer Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Betriebe in Varel, Panzerstraße 3, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Datum vom 26.11.2021 vom Büro Stadt+ Handel Backmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH bei (Auswirkungsanalyse).</p> <p>Zur Auswirkungsanalyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verträglichkeitsgutachten wie die hier vorliegende Auswirkungsanalyse können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 _ 4 SN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2;2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOG Soltau); OVG Lüneburg 10:1.2014- 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010- 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 -10 D 91.93.NE;28.9.2016- 7 D 96/14.NE). <p>Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“ (vgl S. 5). Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets (vgl. s. 29). Die Herleitung der in „Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Baumarktsortiment nach Zonen“ ausgewiesenen Marktanteile ist dementsprechend intransparent und die Nachvollziehbarkeit der Auswirkungsanalyse nichtvollumfänglich gegeben. Sie sollte um das der Bewertung zugrundeliegende Zahlen- und Datenmaterial sowie um Ausführungen zu den Analyseschritten. ergänzt werden, um die Nachvollziehbarkeit herzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut Agglomerationsregel des LROP hätten auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in Ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen | <p>Mit der vorliegenden Planung ist daher zum einen die planungsrechtliche Bereinigung für den Bereich des bestehenden Baumarktes vorgesehen. Das Planungsrecht sieht die Ansiedlung dieser großflächigen Handelsbetriebe in sonstigen Sondergebieten vor.</p> <p>Durch die gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen starke Reduzierung der zulässigen VFK soll zudem eine Deckungsgleichheit der geplanten Nutzungen und der planerischen Zulässigkeit geschaffen werden. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche löst das Planvorhaben keine Agglomeration aus.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Siehe obige Abwägung. Durch die vorliegende Planung entsteht keine Agglomeration.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können, als ein Einzelhandelsgroßprojekt (Agglomerationen) (vgl. LROP Abschnitt 2;3, Ziffer Ö2, Satz 3).</p> <p>Stadt+ Handel beachtet die Agglomerationsregel bisher lediglich in der Art und Weise, dass die beiden von diesem Planvorhaben betroffenen Unternehmen also der Baumarkt und der Baustoffhandel- als Agglomeration gesehen werden (vgl. Auswirkungsanalyse, S, 43). Allerdings stellt der Gutachter bei der Beschreibung des Mikrostandortes fest „Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EEK Vare!2011 im Sonderstandort Panzerstraße 16 im westlichen Teil der Kernstadt Vare! Am genannten Sonderstandort befinden sich neben dem Hagebaumarkt (Bestandsbetrieb des Planvorhabens) die Fachmärkte JYSK, Euronics und Raiffeisenmarkt sowie der Lebensmittelmarkt LIDL. Ergänzt wird das Angebot am Standort durch zentrenergänzende Funktionen (u. a. Gastronomie)“ (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 11). Dementsprechend ist der gesamte „Sonderstandort Panzerstraße“ als Agglomeration im Sinne des LROP zu behandeln und die Auswirkungen der Neuansiedlungen hinsichtlich der Konformität des Sonderstandorts mit dem LROP zu untersuchen. Diese Auswirkungsanalyse ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Im SO 1 sollen Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.6.53 m² und im SO 2 Betriebe des Groß- und Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig sein. Hierbei handelt es sich um baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des fehlenden Objekt- und/ oder Raumbezugs ist nicht sichergestellt, dass sich in den beiden SO jeweils nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann. Somit liegt keine zulässige Maßfestsetzung nach § 16 Abs, 2 Nr. 2 BauNVO vor (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel 2. Auflage, Rdnr. 257., 8. 144). Wir empfehlen stattdessen im SO 1 einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und im SO 2 ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels festzusetzen. | <p>Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Betriebe stellt eine Quantifizierung da, die bei der Art der baulichen Nutzung in der Regel unzulässig ist. Ausnahmsweise ist dies zulässig, wenn das Baugebiet nur ein Grundstück umfasst. Hier kann kein Windhundverfahren zwischen verschiedenen Eigentümern ausgelöst werden. Der Anregung wird daher für das SO 2 gefolgt. Da das SO 1 auf mehreren Grundstücken liegt kann die Anzahl zulässiger Betriebe hier nicht festgesetzt werden. Stattdessen wird über die Festsetzung einer minimalen und maximalen Gesamtverkaufsfläche ein zulässiger Betriebstyp festgesetzt, der aufgrund der erforderlichen Nebenanlagen nur einmal in das SO 1 passt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Im SO 1 sollen ausnahmsweise andere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen (Randsortiment) und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird. Laut LROP darf allerdings die Verkaufsfläche für alle zentrenrelevanten Sortimente zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche überschreiten. Deshalb sollte festgesetzt werden, dass die Verkaufsfläche an zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen darf. <p>Zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland:</p> <p>Die Stadt Varel ist Teil der Region Ost-Friesland. Für die Region hat die „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ ein Moderationsverfahren etabliert, mit dem eine frühzeitige interkommunale Abstimmung bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte sichergestellt werden soll. Das Verfahren hat auch Eingang in das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP) gefunden. So ist bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen (RROP 2020, Kap. 2.3, Abs. 02, Satz 1). Hiernach melden die Kommunen Einzelhandelsvorhaben ab einer Verkaufsflächengröße von 400 m² an die Landkreise, die in der Regel das Moderationsverfahren koordinieren. Laut Landkreis Friesland wurde für das Planvorhaben bisher kein Moderationsverfahren gestartet. Besonders weil durch das Planvorhaben mit der Gemeinde Bockhorn eine benachbarte Kommune durch die angestrebte Schließung eines Baustoffzentrums direkt betroffen ist, empfehlen wir, das Moderationsverfahren noch einzuleiten.</p> <p>Zum Umgang mit dem jetzigen Standort des BZN Varel der Standort des BZN Varel liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Varel. Wir empfehlen deshalb, planungsrechtlich sicherzustellen, dass sich nach der Umsiedlung des Unternehmens am Altstandort kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ansiedeln kann.</p> <p>Zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel:</p> | <p>Wie nebenstehend richtig geschrieben bezieht sich die 10 %- Regelung auf <u>nicht zentrenrelevante</u> Sortimente. Die Regelung, dass laut LROP die Verkaufsfläche für alle <u>zentrenrelevanten</u> Sortimente zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche überschreiten darf ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, da festgesetzt ist, dass zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt nicht mehr als 4 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen dürfen.</p> <p>Nach Absprache zwischen dem der Stadt Varel (Herr Meyer) und dem Landkreis Friesland (Frau Tammen) kann im vorliegenden Fall auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet werden, wenn im Verträglichkeitsgutachten die Kompatibilität mit den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland dargestellt wird. Dies wurde im Gutachten ergänzt. Eine Beteiligung der sonst im Moderationsverfahren beteiligten Kommunen erfolgte bereits durch die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wiederholt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Wie schon in vorherigen Stellungnahmen machen wir erneut darauf aufmerksam, dass das EEK der Stadt Varel mittlerweile rund 12 Jahre alt ist. Ein „Einzelhandelskonzept“ kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es ggf. in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel fünf bis sieben Jahre nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (Vgl. Kuschherus, Bishopink Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, s. 281). Ein Indiz dafür, dass das EEK der Stadt Varel nicht mehr aktuell ist, ist, dass Stadt+ Handel in seiner Auswirkungsanalyse feststellt: „Der Hagebau- Bestandsmarkt des Planvorhabens offeriert den Sortimentsbereich Baumarktsortiment aktuell auf einer deutlich geringeren Verkaufsfläche als zum Erhebungszeitpunkt der Datengrundlage des EHKVarel 2011 (Erhebung 04/2010), (:..)“. (vgl. S. 19). Wir halten es deshalb für erforderlich, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten: Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p> | <p>Eine Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde seitens des Stadtrates bereits beschlossen und ist beauftragt.</p> |