

**STADT VAREL**  
**LANDKREIS FRIESLAND**

**Bebauungsplan Nr. 258 „Sondergebiet Hullenwiesenstraße“**

und

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Vorschläge zur  
Abwägung der im Rahmen**

- **der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

und

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

**eingegangenen Stellungnahmen.**

**Stand: 15.08.2023**

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme 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><b>Andrea Arens</b>  <b>Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel</b>  <b>Stellungnahme vom 22.03.2023</b></p> <p><b>1.</b>  Ich habe keine Einwände gegen das geplante Vorhaben: Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 258 (Hullenwiesenstraße / Moorhausen) sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Moorhausen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel</b>  <b>Stellungnahme vom 28.03.2023</b></p> <p><b>1.</b>  Bezüglich der vorbezeichneten Bauleitplanung bestehen von hier keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Avacon AG</b>  <b>Stellungnahme vom 29.03.2023</b></p> <p><b>1.</b>  Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH, Avacon Wasser GmbH, WEVG GmbH &amp; Co. KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p><b>2.</b>  Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)</b>  <b>Stellungnahme vom 30.03.2023</b></p> <p><b>1.</b>  Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p><b>2.</b>  Mit Bezug auf Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan soll die sog. Eingriffsregelung im weiteren Verfahren erfolgen. Sofern externe Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b>  Der Bitte wird gefolgt.</p>

<p><b>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)</b> <b>Stellungnahme vom 30.03.2023</b></p> <p><b>3.</b> 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 3.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 03.04.2023</b></p> <p><b>1.</b> 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.</p> <p><b>2.</b> 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 miteinzubinden. 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.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 2.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p><b>noch EWE Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 03.04.2023</b></p> <p><b>3.</b> Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>4.</b> 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><b>5.</b> 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 3.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 4.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p> <p><b>zu 5.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p><b>Telekom Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 17.04.2023</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.</b> Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>noch Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 17.04.2023</b></p> <p><b>2.</b> Bei der Bauausführung 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 2.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p><b>OOWV Brake Stellungnahme vom 20.04.2023</b></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.</b> Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV. 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. 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>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungssicherheit</li> <li>- Entsorgungssicherheit</li> </ul> <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p><b>noch OOVV Brake Stellungnahme vom 20.04.2023</b></p> <p><b>2. Versorgungssicherheit</b></p> <p><b>2.1</b> Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetz-erweiterung an unser Trinkwasserversorgungs-netz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleit-vertrages f. d. Stadt Varel durchgeführt werden.</p> <p>Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung fest-zulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestab-stände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><b>2.2</b> Versorgungsdruck Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckge-recht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungs-netz zu versorgen.</p> <p><b>2.3</b> Löschwasserversorgung Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Hydrant trägt die Nr. 014212 und befindet sich im Kreuzungsbereich von Hul-lenwiesenstraße und Meedenstraße. Dieser Hyd-rant kann bei Einzelentnahme 24 cbm/h Lösch-wasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitstel-len.</p> <p><b>3. Entsorgungssicherheit</b></p> <p><b>3.1</b> Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetz-erweiterung an unser Abwasserentsorgungs-netz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Ab-wasserbeseitigungssatzung durchgeführt wer-den. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 2.1</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 2.2</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 2.3</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 3.1</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-men und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
---	--

**noch OOWV Brake  
Stellungnahme vom 20.04.2023**

**noch 3.1**

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50 m 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. 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.. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.

Schmutzwasser

**3.1 - Kanalbestand**

Im Bereich der Hullenwiesenstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DA 63. Aufgrund des örtlichen Bestands ist die zentrale Schmutzwasserentsorgung nur über ein Kleinstpumpwerk (KPW) möglich. Der Grundstückseigentümer hat bei Bedarf die Möglichkeit, einen Grundstücksanschluss gemäß der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung zu beantragen und durchführen zu lassen.

**3.2 - Fahrzeug- und Wartungshalle:**

Es darf ausschließlich nur Sozialabwässer in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden. Die Fahrzeug- und Wartungshalle darf keine Bodenabläufe besitzen, die eine Verbindung mit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation darstellen; d.h. Abwasser, das auf dem Werkstattboden anfällt, darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des OOWV eingeleitet werden. Dieses Abwasser ist separat aufzufangen und extern zu entsorgen.

**3.3 - Waschplatz:**

Sofern ein Waschplatz vorgesehen ist, so ist Folgendes erforderlich: Eine ausreichend dimensionierte Abscheideranlage für Leichtflüssigkeiten gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999, mindestens bestehend aus einem vorgeschaltetem Schlammfang, Koaleszenzabscheider und nachgeschaltetem Probenahmeschacht. Der Schlammfang ist ausreichend groß zu dimensionieren. Die Bemessung, der Einbau und der Betrieb der o.g. Abscheideranlage muss gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999 erfolgen.

**Abwägung der Stadt Vareł**

**zu 3.1**

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

**zu 3.2**

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

**zu 3.3**

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

<p><b>noch OOV Brake</b> <b>Stellungnahme vom 20.04.2023</b></p> <p><b>3.4</b> Klärkapazitäten Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage Varel zur Verfügung.</p> <p><b>3.5</b> Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzeperioden abzumildern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p> <p>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</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><b>4.</b> Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 3.4</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 3.5</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 4.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
---	--

<p><b>Landkreis Friesland</b> <b>Stellungnahme vom 24.04.2023</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Umwelt</b></p> <p><b>1.</b> Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p><b>2.</b> Zu beachten ist: umlaufend um das Plangebiet, ca. mittig auf der Geltungsbereichsgrenze, sind Gewässer 3. Ordnung als Gräben im Bestand - und somit in ihrer Funktion - zu erhalten. Eine Ergänzung in der Planzeichnung wäre zur Klarstellung hilfreich (vgl. „Private Grünfläche“). Dies schließt auch einen Straßenseitengraben an der Hullenwiesenstraße ein. Die Grundstückszufahrt muss daher mit einer Verrohrung versehen sein, hier bedürfen Änderungen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Die Unterhaltungspflicht für die Entwässerungsgräben liegt anteilig auch bei dem Eigentümer der Flurstücke 158/3 und 158/2. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden, dies gilt insbesondere auch für Anpflanzungen auf der betreffend umgrenzten Fläche im Zusammenhang mit der Textlichen Festsetzung Nr. 6.</p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr</b> <b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz</b> <b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</b> <b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung</b> <b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</b></p> <p><b>3.</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Vareł</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die vorhandenen Grenzgräben werden nunmehr bei der weiteren Planung berücksichtigt. Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Straßenseitengraben im Bereich der Zufahrt ist bereits verrohrt. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.</p> <p><b>zu 3.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie  
Stellungnahme vom 24.04.2022**

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

**1. Boden****1.1**

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

**1.2.**

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

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1 : 50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u. a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

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

**Abwägung der Stadt Varel****zu 1.1**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zu 1.2**

Der Anregung wird gefolgt.

Im Umweltbericht wird eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen.

noch

**Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie  
Stellungnahme vom 24.04.2022**

**1.3.**

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

**Tiefenbereich:** unterhalb 2 m

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

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

**Tiefenbereich:** unterhalb 2 m

**Inhalt:** kalkhaltiges Material über potenziell sulfatsaurem Material

**Maßnahme:** flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert

Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird.

Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis  $\text{pH} < 4$  im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG - Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 1.3**

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

**noch**

**Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie  
Stellungnahme vom 24.04.2022**

#### **1.4**

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.

### **2. Hinweise**

#### **2.1**

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

#### **2.2**

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

#### **2.3**

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

**Abwägung der Stadt Varel**

#### **zu 1.4**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **zu 2.1**

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

#### **zu 2.2**

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

#### **zu 2.3**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p><b>noch</b> <b>Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie</b> <b>Stellungnahme vom 24.04.2022</b></p> <p><b>2.4</b> 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 2.4</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 21.04.2023</b></p> <p><b>1.</b> 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><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie</b> <b>Stellungnahme vom 25.04.2023</b></p> <p><b>1.</b> 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><b>2.</b> Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel  
Stellungnahme vom 25.04.2023**

**1.**  
Grundsätzlich bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände.

**2.**  
Allerdings wird bezüglich der Verkehrssituation darauf hingewiesen, dass es sich bei der Hullenwiesenstraße um eine auf 5,5 t gewichtsreduzierte Straße handelt. Dies wurde bei den verkehrlichen Belangen nicht berücksichtigt. Sofern die Straße mit Fahrzeugen über dieses zulässige Gesamtgewicht genutzt wird, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 1.**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zu 2.**  
Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

## Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### Einwender A

Stellungnahme vom 03.04.2023

1.

Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan Nr. 258 vom 24.03.2023. Als Anwohner des direkt gegenüberliegenden Grundstückes sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

2.

Beim fraglichen Gebiet handelt es sich um ländlich geprägten Außenbereich, in dem bereits der bestehende Betrieb in der Hullenwiesenstr. 7 einen Fremdkörper darstellt. Als wir nach Varel gezogen sind, beschränkte sich die Aktivität dort noch auf das gelegentliche Ein- und Ausfahren der Schaustellerfahrzeuge. Über die Jahre hat allerdings die Lärm- und Geruchsbelästigung durch Abgase bereits erheblich zugenommen. Es werden regelmäßig Maschinen bedient, Fahrzeuge mit Hochdruckreiniger gewaschen, Motoren laufen gelassen und es finden Arbeiten mit Niederflurfahrzeugen statt.



Abbildung 1: Lagerarbeiten mit Niederflurfahrzeugen

### Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Vorab ist klarzustellen, dass auf dem Betriebsgelände zwei gewerberechtlich eigenständige Unternehmen ansässig sind, die die dort vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen gemeinschaftlich nutzen. Der eine Betrieb (vom Senior geführt) besteht dort bereits seit rund 40 Jahren. Vor rund 8 Jahren hat der Junior ein eigenständiges Gewerbe angemeldet. Für beide im Plangebiet ansässigen Schaustellerbetriebe liegen entsprechende Nutzungsgenehmigungen vor.

Somit handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort, der sich zwar im Außenbereich befindet, der aber aufgrund der Siedlungshistorie dort seinen angestammten Platz hat.

Gleichwohl wird die Stellungnahme der Einwender A zum Anlass genommen, die Belange des Lärmschutzes nunmehr konkreter bei der Planung zu berücksichtigen.

So werden nunmehr für das Sonstige Sondergebiet Lärmkontingente festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Die entsprechende textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

*Innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:*

*LEK, tags: 65 dB (A)*

*LEK, nachts: 50 dB (A)*

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.*

**noch Einwender A**  
**Stellungnahme vom 03.04.2023**

**noch 2.**

Unser Grundstück und damit unser Garten ist weniger als 20 Meter vom Grundstück Hullenwiesenstr. 7 entfernt, die Häuser auf den Grundstücken etwa 80 Meter. Die Arbeiten und der entsprechende Lärm beschränken sich keineswegs nur auf die Hallen, sondern werden auch auf dem Vorplatz durchgeführt, so dass die Entfernung zum Lärm eher bei ca. 30 Metern liegt.



Abbildung 2: Abstand der Grundstücke

Wir haben das bisher soweit hingenommen und die offenbare Nutzung der Hallen als Lager, u.a. mit den coronabedingten Einschränkungen für Schausteller in Verbindung gebracht und dafür Verständnis gehabt, obwohl unter anderem sogar an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wurde und regelmäßiger An- und Abfuhrverkehr herrschte.

Wenn nun aber der Betrieb nochmal erheblich ausgeweitet würde, wird das unsere Lebensqualität durch Lärm und Geruch in einem nicht mehr akzeptablen Maße beeinträchtigen, zumal bei uns eine gesundheitliche Einschränkung besteht.

Darüber hinaus würde natürlich auch der Wert unserer Immobilie erheblich gemindert.

**Abwägung der Stadt Varel**

**noch zu 2.**

Ergänzend dazu wird in einer Lärmuntersuchung nachgewiesen, dass bei den angesetzten Lärmkontingenten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 auf dem Grundstück der Einwender deutlich unterschritten werden.

Im Kapitel 7.1 der Begründung (Teil I) wird darüber hinaus dargelegt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes führen.

**noch Einwender A**  
**Stellungnahme vom 03.04.2023**

**3.**

Im Übrigen protestieren wir gegen etwaige Vorabreden zur Bebauung, die sich ggf. in der Tatsache manifestieren, dass sich das fragliche Grundstück bereits seit Anfang des Jahres keineswegs mehr in der im „Begründung des Bebauungsplanes“ (dort Abb. 6) behaupteten Ist-Situation befindet, sondern stattdessen vielmehr bereits erhebliche Abholzungs- und Ausschachtungsarbeiten vorgenommen wurden, wie nicht zu überhören und übersehen war (Vergl. Abb. 3 und 4 unten).



Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich

Abbildung 3 - Abb6 der Begründung des Bebauungsplans, angebliche Ist-Situation.

----- **Abbildung 4** -----

*Anmerkung:*

*Die Abbildung 4 aus der Stellungnahme (Drohenaufnahme) wird hier nicht wiedergegeben, da sie Persönlichkeitsrechte verletzen könnte.*

**4.**

Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 3.**

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenträger tatsächlich zwischenzeitlich damit begonnen hatte, im Bereich der geplanten neuen Gebäude einen Bodenaustausch vorzunehmen. Hierfür fehlte jedoch die rechtliche Grundlage, so dass für diese Maßnahme ein Baustopp verhängt wurde. Die Arbeiten dürfen erst fortgeführt werden, wenn eine Genehmigung dafür vorliegt.

**zu 4.**

Der Anregung, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten, wird aus den o. a. Gründen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel ist der Ansicht, dass mit den ergänzenden Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Lärmschutz) ein verträgliches nachbarschaftliches Miteinander zu erwarten ist.

**noch Einwender A**  
**Stellungnahme vom 03.04.2023**

Zur Berücksichtigung bei der Abwägung möchten wir noch anführen, dass:

**5.**  
 Die Stadt Varel ausreichend Gewerbeflächen (auch mit Hallen) ausgewiesen hat und somit kein Grund erkennbar ist, im Außenbereich eine weitere entsprechend Fläche bzw. deren Vergrößerung zu schaffen, der über die Bequemlichkeit der Halle vor der eigenen Haustür und die Möglichkeit von Arbeiten außerhalb normaler Betriebszeiten hinausgeht.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 5.**  
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf dem Betriebsgelände zwei gewerberechtlich eigenständige Unternehmen ansässig sind, die die dort vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen gemeinschaftlich nutzen. Der eine Betrieb (vom Senior geführt) besteht dort bereits seit rund 40 Jahren. Vor rund 8 Jahren hat der Junior ein eigenständiges Gewerbe angemeldet. Für beide im Plangebiet ansässigen Schaustellerbetriebe liegen entsprechende Nutzungsgenehmigungen vor. Somit handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort, der sich zwar im Außenbereich befindet, der aber aufgrund der Siedlungshistorie dort seinen angestammten Platz hat.

Derzeit werden mehrere Fahrzeuge noch an anderen Standorten untergestellt. Diese müssen jeweils zur Wartung, Reinigung und Bestückung zum Betriebsgelände an der Hullenwiesenstraße gebracht werden. Durch den Bau der Fahrzeughalle wird es dem Betrieb nunmehr ermöglicht, den gesamten Fuhrpark auf dem Betriebsgelände unterzubringen und auch sonstige Aktivitäten an einem Standort zu bündeln.

Der Stadt Varel ist daran gelegen, dass die ortsansässigen Betriebe erhalten bleiben, da sie für die örtliche Wirtschaft und den Arbeitsmarkt von Bedeutung sind. Deshalb hat sie sich entschlossen, das bestehende Betriebsgelände planungsrechtlich abzusichern und eine moderate bauliche Entwicklung zuzulassen.

Zwar wird damit ein Gewerbefläche außerhalb der Ortslage Varels in nicht integrierter Lage festgesetzt, doch ist dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich um einen gewachsenen Standort handelt. Darüber hinaus sind die Betriebsflächen aufgrund der bestehenden Eingrünung verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.

## noch Einwender A Stellungnahme vom 03.04.2023

### 6.

Die schon bestehende Hallenfläche offenbar gar nicht vollständig ausgenutzt wird, da sie u.a. auch zum Einstellen von Oldtimern dient und zumindest in der Zeit der coronabedingten Betriebseinschränkungen auch für anderweitige Lagerungszwecke genutzt wurde (was u. a. erheblichen Lärm durch Lager und Rangierarbeiten verursacht hat). Als Beleg möchten wir exemplarisch auf einen Artikel aus der NWZ verweisen, in dem der Besitzer seine Oldtimer vor der Halle vorführt:



Abbildung 5: Oldtimer 1, der in der Bestandshalle eingestellt ist.



Abbildung 6: Oldtimer 2 samt Anhänger, der in der Bestandshalle eingestellt ist.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Abwägung der Stadt Varel

### zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenträger der Stadt Varel mitgeteilt hat, dass er für die Absicherung und Entwicklung seines Schaustellerbetriebs auf die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll, angewiesen ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund erforderlich, um zukünftig unabhängig von den bislang genutzten Betriebseinrichtungen zu sein, die gemeinschaftlich mit dem anderen ansässigen Schaustellerbetrieb genutzt werden. Außerdem soll nunmehr der gesamte Fuhrpark des Schaustellerbetriebes an einem Standort untergebracht werden.

Die Stadt Varel sieht somit den Bedarf an neuen Bauflächen als gegeben an und schafft für deren Realisierung die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.