Porzellanfabrik Friesland GmbH / Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der öffentlichen Auslegung und der parallel erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.05.2023

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung wurde am 04.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vom 08.04.2023 bis 15.05.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom 05.04.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 15.05.2023.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 17.04.2023....4
2. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 17.04.2023 8
3. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 25.04.2023 15
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 15.05.2023.....17
5. Landkreis Friesland, Jever vom 16.05.2023 19
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 13.04.2023.....27
7. ExxonMobile Production Deutschland GmbH, vom 14.04.2023 im Auftrag von: BEB Erdöl und Erdgas GmbH, Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungsgesellschaft mbH (NEAG) 27
8. Vodafone Deutschland GmbH, Bremen vom 10.05.2023.....27
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 10.05.2023 27
10. Stadt Varel, Gleichstellungsbeauftragte vom 15.05.2023.....27

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

1.	**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake**	**vom 17.04.2023**
1.1.	In unserer Stellungnahme vom 24.03.2023 –AP-LW-AWN/R6/03/23/Kr haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Die jetzige Stellungnahme enthält über die vorherige, angegebene Stellungnahme hinaus keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte, so dass es bei der bereits erfolgten Abwägung verbleibt; siehe Punkt 1.2. ff.
1.2.	wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitun-gen 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.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet. Darüber hinaus ist hier zu berücksichtigen, dass sich nach dem anhängenden Planausschnitt die vorhandenen Versorgungsleitungen hauptsächlich in den versiegelten Bereich und liegen zum großen Teil unterhalb der Gebäude. Die Sicherstellung, dass eine Überbauung nicht stattfinden kann, ist somit nicht möglich. Demzufolge ist auch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht möglich.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
1.3. im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.	
1.4. **Versorgungssicherheit** Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser AVBWasserV) des 00WV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 mV(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Arbeiten an der bestehenden Hausinstallation zu prüfen ist, ob die Gesamtanlage den	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung von Bestandsanlagen, so dass die gegebenen Hinweise hier nur im Falle neuer Nutzungen und hauptsächlich auf der nachfolgenden Planungsebene relevant werden können. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
aktuellen Regeln der Technik nach DIN 1988 entspricht. Weiter weisen wir darauf hin, dass die Trinkwasserverordnung bis zum Zapfhahn gilt. Mögliche Einflüsse der kundeneigenen Installation hinter dem Wasserzähler auf die Trinkwasserqualität liegen demnach im Verantwortlichkeitsbereiches des Betreibers dieser Installation. Da es im Kapitel 10.3. des Vorentwurfes heißt Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt. Eine Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist nicht notwendig.", gehen wir davon aus, dass kein Löschwasserbezug aus der Trinkwasserversorgung vorgesehen ist und beziehen daher dazu nicht weiter Stellung.	
1.5. **Entsorgungssicherheit** <u>A. Schmutzwasserentsorgung</u> <u>Kanalbestand und mögliche Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentwässerung</u> <u>Bereich - Plan Gebiet</u> Für das obige B Plan Gebiet liegen beim OOWV derzeit keine Bestandspläne für eine SW-Druckleitung vor. Derzeit liegen dem OOWV keine Bestandsunterlagen über die SW Grundstücksentwässerung und Behandlungsanlagen des Geländes vor. Die in Pkt. 10.2.1 dargestellten Sanierungsarbeiten auf dem Grundstück mit einem geplanten Anschluss einer SW Druckleitung ist mit dem OOWV im Detail abzustimmen.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
1.6. <u>Anschlussplanungen SWK:</u> Das Plangebiet ist aus Sicht des OOWV für den SWK nicht über die zentrale Kläranlage Varel erschlossen. Wenn es	Die Hinweise werden außerhalb der Bauleitplanung beachtet. Die Überlegungen zum Entwässerungskonzept beinhalten die Einleitung des Schmutzwassers mittels Druckleitung in die vorhandene

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	geplant sein sollte, das Werk an die Kanalisation in Varel anzubinden, muss dafür eine neue Schmutzwasserdruckrohrleitung erstellt werden. Dies bedarf im Vorlauf einer Abstimmung mit dem Eigentümer, falls die Sanierungsplanungen in diese Richtung zielen. Die geplanten SW Sanierungsarbeiten auf dem Gelände sind mit dem OOWV abzustimmen. Für eine geplante Einleitung der SW Entwässerung in das Netz des OOWV sind folgende Aspekte in der Sanierungsplanung mit einzubeziehen: Trennung des häuslichen und gewerblichen Abwasserstroms Behandlung des gewerblichen Abwassers um die Einleitbedingungen gemäß AEB für die Stadt Varel einzuhalten. Erläuterung der relevanten Behandlungsschritte für das Abwasser auf dem Grundstück. Falls Abscheideanlagen vorhanden bzw. geplant werden sind diese beim 00WV im Zuge der Indirekteinleiterverordnung zu melden bzw. zu beantragen.	Druckleitung Bockhorn-Varel (Kläranlage) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Eine mögliche Trennung von häuslichen und gewerblichem Abwasser wird geprüft. Alle Planungen werden mit dem OOWV abgestimmt.
1.7.	**<u>1. Neu anzusiedelnde Gewerbetreibende:</u>** Sofern zukünftig zum einen über die bestehende Porzellanfabrik und zum anderen über neu anzusiedelnde Gewerbetreibenden betriebliche Abwässer bzw. Produktionsabwässer anfallen werden, bedarf es der frühzeitigen Abstimmung mit dem OOWV in Bezug auf die erforderliche Abwasservorbehandlung.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
1.8.	**Allgemeine Hinweise SWK:** Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der ab dem	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung für die Stadt Varel durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der 2,5 m rechts und 2,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhensituationen im B-Plan Gebiet wird hier nochmals auf die Absicherungspflicht gegen Rückstau hingewiesen.	und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

2.	**Avacon Netz GmbH, Salzgitter**	**vom 17.04.2023**
2.1.	Das Anfragegebiet befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Varel-Roffhausen", LH-14-020 (Mast 015-017). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme in Gänze zur Beachtung an den Vorhabenträger weiterzugeben.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
2.2. **ANHANG** Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Die Lage und Breite der Leitungsschutzbereiche sind im Planwerk der Sparte Hochspannung dargestellt. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.	Die Hinweise zu den Erfordernissen im Leitungsschutzbereich und dem Einwirkungsbereich mit einem Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben. Mit der vorliegenden Planung wird hauptsächlich der Bestand bauleitplanerisch gesichert und zugleich die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes und des Standortes in den bereits baulich genutzten Bereichen gesteuert. Bauliche Nutzungen im Leitungsschutzbereich sind nicht vorgesehen. Im angegebenen Einwirkungsbereich der elektrischen und magnetischen Felder ist seit Jahrzehnten eine gewerbliche Bestandsbebauung vorhanden. Nach ergänzender telefonischer Angabe der Avacon, Herrn Bock, handelt es sich bei dem Hinweis auf die elektrischen und magnetischen Felder um einen vorsorglichen Hinweis. Die geltenden Grenzwerte hierfür werden eingehalten. Insofern obliegt nach Angabe der Avacon in einem potenziellen Konfliktfall die Nachweispflicht für den Einfluss der Leitung dem Betroffenen. Dieser Hinweis auf den angegebenen Einwirkungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Die im Anhang dargestellten Leitungsschutzbereiche sind beidseits der Leitungstrasse zwischen 17,59 m und 25 m breit. Der im Bebauungsplan enthaltene Leitungsschutzbereich hat eine generalisierte Breite von beidseits 25 m. Eine Änderung ist nicht erforderlich, zumal es sich hier nicht um eine Festsetzung, sondern eine nachrichtliche Übernahme handelt.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1(VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen. Durch die Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte (Mast 015 bis Mast 017 der LH-14-020) müssen nach gültiger Freileitungsnorm statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Erscheinungsdatum 01.08.2014). Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung. Ihr Ansprechpartner für Ihre Planungen ist seitens Avacon Herr Matthias Peek (Tel.: +49 5341 8671 34438) matthias.peek@avacon.de. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BlmSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.	Eine Nutzungsänderung ist in den Leitungsschutzbereichen nicht vorgesehen. Hier wird vielmehr die vorhandene Sukzessionsfläche dauerhaft in diesem Zustand erhalten, so dass aufkommende Gehölze von Zeit zu Zeit zu entfernen sind. Auch die geringfügig in den Leitungsschutzbereich hineinragende Fläche des Regenrückhaltebeckens wird mit ihrer derzeitigen Ausprägung erhalten. Sollten auf der Baugenehmigungsebene Änderungen insbesondere bzgl. der Abgrenzung und Größe des bestehenden Beckens erforderlich werden, so ist nach ergänzender telefonischer Angabe der Avacon die Standsicherheit des nahegelegenen Mastes gegeben, wenn das Becken nicht näher als 15 m an den Maststandort heranrückt. Andernfalls ist die Standsicherheit zu prüfen. Des Weiteren sollte die Wasserfläche nicht so groß werden, dass sich hier in direkter Nähe zur 110 kV-Leitung Wasservögel mit entsprechendem Gefährdungspotenzial ansiedeln. Die Stadtverwaltung wird dem Vorhabenträger daher empfehlen, diese Hinweise zu beachten und die Avacon bei Planungen zur Oberflächenentwässerung entsprechend in die Planungen mit einzubeziehen. Die weiteren Inhalte des Anhangs sind nur für die nachfolgende Planungsebene und die Ausführung eventueller Arbeiten im Leitungsschutzbereich relevant.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BlmSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BlmSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 KV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BlmSchV und der 26. BlmSchVVwV eingehalten werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 11O-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaß-nahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen, An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um das sichtbare Mastfundament Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV- Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspanmngsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem	

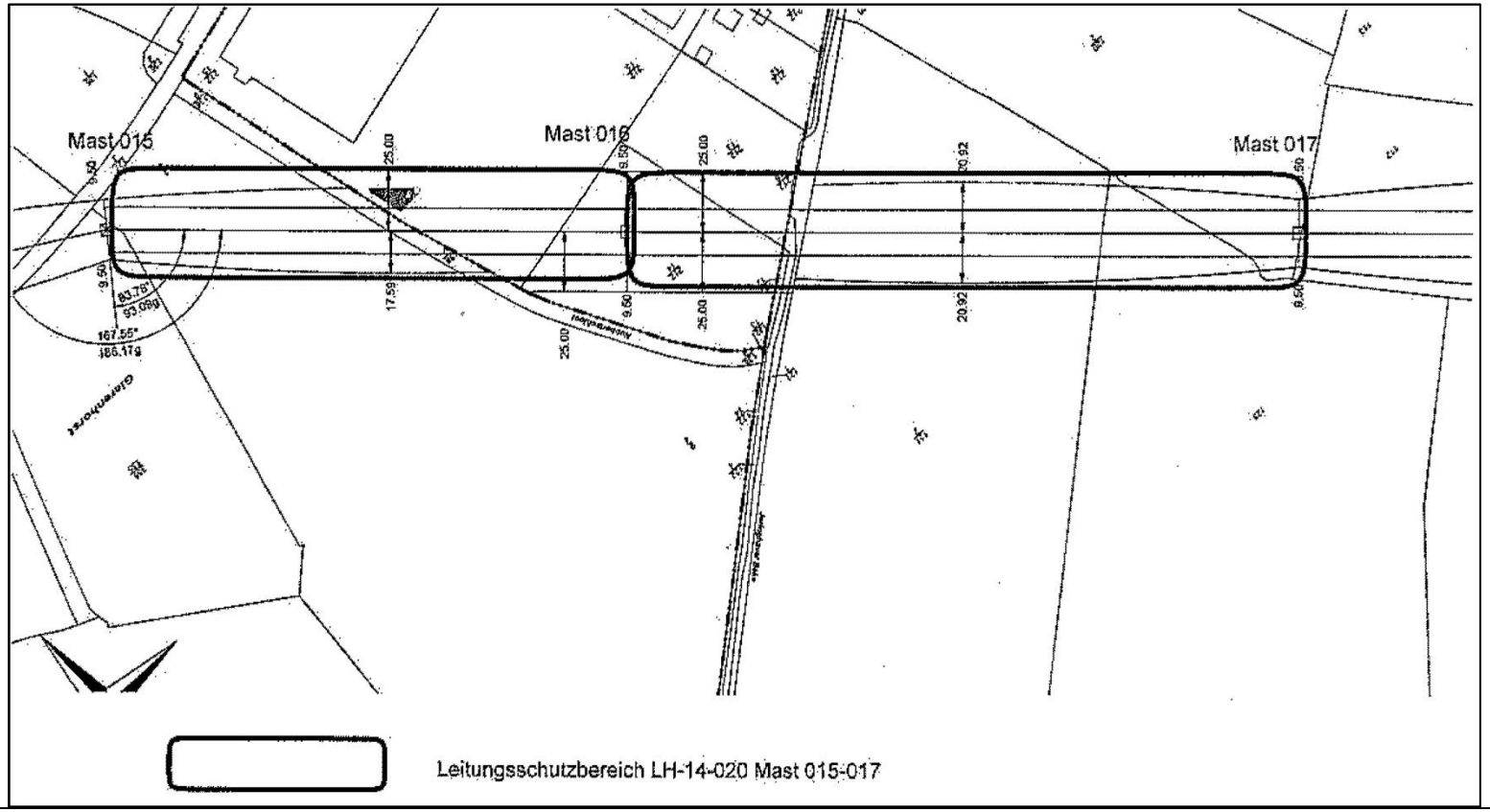
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Pascal Abel (T.+ 49 170 953 1633) zu erfragen. Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach Windenergie@avacon.de. Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1(VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung. Anschrift: Avacon Netz GmbH Region West Betrieb Spezialnetze Gas Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Anlage Leitungsschutzbereich (Die Anlage „Merkblatt“ wird der Übersicht halber nicht mit aufgeführt.)



11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3. EWE Netz GmbH, Oldenburg	**vom 25.04.2023**
3.1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NO-VNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.	Die jetzige Stellungnahme enthält über die vorherige Stellungnahme vom 23.03.2023 hinaus keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte, so dass es bei der bereits erfolgten Abwägung verbleibt; siehe folgende Ausführungen zu 3.1. ff. Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um den „Hausanschluss“ der Porzellanfabrik; daher wird er (bisher) nicht in der Planzeichnung im Bestand dargestellt. Die Sicherung der Belange erfolgt im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren.
3.2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE N ETZ. 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	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
3.3.	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.4.	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	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: […].	
4.	**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover**	**vom 15.05.2023**
4.1.	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen** Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: **Objektname** | **Betreiber** | **Leitungstyp** | **Leitungsstatus**	Die Hinweise wurden beachtet. Die EWE Netz GmbH wurde im Rahmen der vorliegenden Planung beteiligt. Die von dort mitgeteilten Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	HD_PN16 | EWE NETZ GmbH | Gashochdruck-leitung | betriebsbereit / in Betrieb Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.	
4.2.	**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. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise werden für die vorliegende Planungsebene zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4.3. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Landkreis Friesland, Jever	**vom 16.05.2023**
5.1. **Fachbereich Umwelt:** **untere Wasserbehörde:** **Stellungnahme:** **inhaltsgleich zur Stn. vom 24.03.2023:** Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, sofern die folgenden Hinweise berücksichtigt werden - *unter anderem* müssen Einzelheiten der aktuellen Bauleitplanung (...) noch unter den Vorbehalt von möglichen Auswirkungen der Entwässerungsplanung und der zugehörigen wasserrechtlichen Antragsverfahren gestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.2. **als Ergänzung, 26.04.2023:** der Inhalt der Stellungnahme vom 17.03.2023 wird hiermit inhaltlich unverändert und vollständig erneut geltend	Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen (Weiteres s. u.).

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
gemacht - ausdrücklich auch nach Kenntnisnahme der bekannt gemachten Abwägung vom 27.03.2023. Bestandsaufnahmen oder Konzepte für die Regelung der Oberflächenentwässerung wurden noch nicht vorgelegt. Mit Stellungnahme vom 24.03.2023 (verfasst 17.03.2023) war auf den einzubeziehenden Räumuferstreifen u. a. an der Jeringhaver Bäke von 10 m Breite hingewiesen worden - auf Grundlage der Satzung der örtlich zuständigen Sielacht. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 198 ist im Geltungsbereich zudem um die Darstellung des gesetzlich verankerten Gewässerrandstreifens zu ergänzen. Auf Grundlage des § 38 des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und gemäß § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist an Gewässern zweiter Ordnung im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen - hier mit einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante des Gewässerprofils. Eine nachrichtliche Übernahme des gesetzlich verankerten Gewässerrandstreifens in die Planzeichnung ist vorzunehmen, dabei ist der Bezug des Breitenmaßes auf die tatsächliche Böschungsoberkante zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Randstreifens kann eine Zulassung von Gebäuden - oder von baulichen Anlagen ohne einen Bezug zum Fließgewässer - nicht pauschal erfolgen, z. B. durch Festsetzung einer Baugrenze im Zuge der Bauleitplanung. Für eine Bebauung am Gewässer und innerhalb dieses Streifens wird jeweils eine gesonderte wasserrechtliche Antragstellung erforderlich. Mit der Planzeichnung dieser Bauleitplanung ist diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen,	Der gesetzlich verankerte Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante des Gewässerprofils wird nachrichtlich übernommen. Hierzu wird folgender Hinweis aufgenommen: „10.3 Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die wasserrechtlichen Vorgaben und Erfordernisse zu beachten.“ Eine inhaltliche Planänderung ergibt sich aus diesen Ergänzungen insgesamt nicht. Eine Bebauung am Gewässer und innerhalb dieses Streifens ist nicht vorgesehen. Die Baugrenzen liegen außerhalb dieses Streifens (weiteres s. u.).

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
eine Baugrenze kann nicht innerhalb dieses Gewässerrandstreifens positioniert werden. Es sind somit Grenzbebauungen - mit Nebengebäuden, Nebenanlagen o. a. - entlang der Gewässerverläufe auszuschließen. Mit der vorliegenden Planzeichnung ist die nördliche Baugrenze in einem maßgeblichen Abschnitt mit einem Grenzabstand von nur 3 m zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. zur Grundstücksgrenze vorgesehen, dies erfüllt die oben geschilderten, gesetzlichen Vorgaben augenscheinlich nicht (zu beachten: 5 m). Die Grundstücksgrenze und die Böschungsoberkante weisen nur einen geringen Abstand voneinander auf. Mit den Festsetzungen der Planzeichnung ist zudem auszuschließen, dass bis zu den Böschungsoberkanten der Gewässer befestigte Flächen ausgedehnt werden können (Lager- bzw. Verkehrsflächen). Entlang der Böschungsoberkante von Jeringhaver Bäke und Nubbertschloot ist jeweils ein hinreichend breiter Streifen von der Festsetzung als Gewerbegebiet oder als Sondergebiet ,,Gewerbe und Logistik" auszunehmen und stattdessen z. B. als Grünfläche festzusetzen - gegebenenfalls zu ergänzen um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - im Sinne der o. g. Gesetzesinhalte.	
5.3. ***in Wiederholung:*** Wie in Ziffer 7.4. der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) dargelegt, ist im Norden des Geltungsbereiches die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grenze vorgesehen, so dass dort für einen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sielacht Bockhorn-Friedeburg wurde im vorliegenden Planungsverfahren beteiligt und hat hierzu keine Bedenken geäußert. Bei ergänzenden Besprechungen und Ortsterminen mit dem Landkreis sowie zwischen dem

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Räumuferstreifen an der Jeringhavener Bäke (Jeringhaver Bäke) deutlich weniger als 10 m berücksichtigt werden. Laut Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg Ist entlang von Gewässern II. Ordnung eine Räumuferzone mit 10 m Breite ab oberem Böschungsansatz des Gewässers zu beachten, und von Hindernissen für Räumgeräte freizuhalten. In der Planzeichnung ist eine nachrichtliche Darstellung solcher Räumuferzonen nicht enthalten. Unter anderem ist die Jeringhavener Bäke (Jeringhaver B.) ein solches Gewässer II. Ordnung. Es bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung der nördlichen Baugrenzen, ohne dabei diese Räumuferzone zu berücksichtigen. Hierzu ist eine gesonderte, dokumentierte Abstimmung mit der Sielacht vorzunehmen.	Landkreis und der Sielacht wurde letztlich eine einvernehmliche Lösung gefunden (Näheres s. u.).
5.4.	Die in den Unterlagen angekündigte Erneuerung bzw. Ergänzung der Grundstücksentwässerung einschließlich einer Vorbehandlung von Produktionsabwasser (gewerbl. Schmutzwasser) wird ausdrücklich begrüßt. Eine eingehende Beurteilung hierzu ist auf Grundlage der Unterlagen, wie sie nun im Zuge der Bauleitplanung bekannt gemacht werden, nicht möglich. So liegt z. B. ein Oberflächenentwässerungskonzept nicht vor, ein solches ist nicht Bestandteil der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (gern. § 4, Abs. 1, BauGB) veröffentlichten Unterlagen. Eine Einschätzung dazu, ob vorhandene Anlagen wie z. B. der so genannte Löschwasserteich (lt. Ziffer 4.3 des Umweltberichtes) in einer Nutzung als Regenrückhaltegewässer (ebenda) bzw. als technisches Regenrückhaltebecken	Der Hinweis, dass eine eingehende Beurteilung zur vorgesehenen Erneuerung bzw. Ergänzung der Grundstücksentwässerung derzeit mangels Unterlagen nicht möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksentwässerung ist derzeit im Rahmen der gegebenen wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt. Für die jetzigen Planungen gab es bislang zur Schmutzentwässerung und zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers Vorabstimmungen mit der UWB, dem OOWV, der Porzellanfabrik und dem Ingenieurbüro. Diese standen unter dem Tenor, dass jede Maßnahme, die die derzeitige Situation verbessert, von allen Beteiligten begrüßt wird. Das Entwässerungskonzept wird daher auch für das Niederschlagswasser unter möglicher Einbeziehung vorhandener baulicher Anlagen zur Rückhaltung und der Tatsache, dass keine Erweiterung von

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
(s. Ziffern 6.3, und 7.5. der Begründung zum B-Plan sowie TF 7.4 (Textliche Festsetzung der Planzeichnung)) in der Ausdehnung ausreichend sein werden, ist bislang nicht abschließend möglich. Zu den hier vorgesehenen Festsetzungen für Flächen im Geltungsbereich wird somit ein entsprechender Vorbehalt angemeldet. Ein ,,Entwässerungskonzept" wird allgemein im Umweltbericht erwähnt (Ziffer 4.3) bzw. angekündigt, liegt aktuell zu den betreffenden Gesichtspunkten nicht vor, Die entsprechenden Fachplanungen und Nachweisführungen werden noch gesondert zu prüfen und zu beurteilen sein, z. B. im Zusammenhang mit gesonderten wasserrechtlichen Antragsverfahren.	bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich festgesetzt ist, betrieben. Die betreffende Fachplanung ist zwar noch nicht abgeschlossen, aber weit genug vorangeschritten, dass die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung aus technischer Sicht zugesichert werden kann. Es werden sich daher keine Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben, die bereits vorab auf der Bebauungsplanebene zu berücksichtigen wären oder unbedingt entsprechender Festsetzungen bedürften. Insofern wird der Genehmigungsantrag nach dem Satzungsbeschluss eingereicht werden. Der 2. Absatz in Kap. 9 der Begründung wird zum Satzungsbeschluss redaktionell entsprechend überarbeitet. Hinsichtlich des angesprochenen Löschwasserteichs bzw. Regenrückhaltegewässers dient die Festsetzung im Bebauungsplan vor allem der Sicherung der bestehenden Anlage für die neue Funktion. Denn eine Erweiterung der bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
5.5. **untere Naturschutzbehörde:** Unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.03.2023 wird aufrechterhalten. Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, da keine geschützten Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes berührt werden. Das Plangebiet ist bereits umfangreich durch eine Vielzahl von Gebäuden, Hallen und Verkehrswege versiegelt. Im Nordosten liegt eine Ruderalfläche mit Baumbestand und einem Gewässer für die Regenrückhaltung vor. Diese Bereiche sowie die randlichen Baumbestände entlang der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ruderalfläche mit Baumbestand und einem Gewässer für die Regenrückhaltung, die randlichen Baumbestände entlang der südlichen Grenze sowie Einzelbäume im Westen und mittig der gewerblich genutzten Fläche sind dementsprechend flächig oder als Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Soweit mittig der gewerblich genutzten Fläche einzelne Bäume vorhanden sind, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind, handelt es sich um solche, deren Stamm unmittelbar neben unterirdischen Leitungen steht. Für den Fall, dass an diesen Leitungen Arbeiten erforderlich werden, werden diese Bäume zu beseitigen sein. Denn der

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	südlichen Grenze sowie Einzelbäume im Westen und mittig der gewerblich genutzten Fläche sind als zu erhalten festzusetzen.	Verlust an Wurzelwerk wird zu groß sein und auch die Statik der Bäume wird nicht mehr gewährleistet werden können. Hier gewichtet die Stadt die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Systeme stärker als den Erhalt der Bäume. Der sich hieraus für Natur und Landschaft ergebende Wertverlust ist in der Eingriffsbilanzierung bereits berücksichtigt.
5.6.	Bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden sowie Fällungen von Gehölzen sind Kontrollen durch fachkundige Personen vor Durchführung der Maßnahmen durchzuführen. Besteht der Verdacht, dass artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insgesamt sind bei Beachtung des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, da es sich um einen intensiv bebauten und gewerblich genutzten Standort handelt.	Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Hinweis ist bereit im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.
5.7.	Die versiegelte Fläche kann durch die Planung nicht wesentlich vergrößert werden. Als Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes Flächen von ca. 450 m² zu entsiegeln und insgesamt 0,26 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen. Weitere 1,99 ha sind als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Auf diesen Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung bzw. Nutzung auszuschließen.	Die angegebenen, im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung ermittelt und sind entsprechend festgesetzt. Ebenso sind die in ihrem Bestand zu erhaltenden Flächen entsprechend festgesetzt. Ihre Primärfestsetzung als Grünfläche gewährleistet zusammen mit den hier festgesetzten Maßnahmen, dass sie nicht gewerblich entwickelt bzw. genutzt werden können. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.
5.8.	Bei der Abwägung unserer Stellungnahme ihrerseits vom 27.03.2023 wurde unserer Forderung die Industriegebäude	Zu dieser Forderung wurden zwischenzeitlich zwei Ortstermine mit der UNB und der UWB durchgeführt. Ergänzend hierzu hat sich der

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
in die freie Landschaft einzubinden mit dem Erhalt und der Ergänzung der vorhandenen Randpflanzungen nicht nachgekommen. Eine Ergänzungspflanzung dieser Bereiche ist dringend erforderlich. Als Begründung für die Ablehnung wurde angeführt: - für die Nordseite, dass der Räumuferstreifen zur Jeringhaver Bäke freizuhalten ist und dass die vorhandenen Gehölze auf Grund des Bauteppichs gefällt werden müssen. - für die Ostseite, dass die Flächen versiegelt sind und als Feuerwehrumfahrung genutzt werden. Dazu ist auch hier ein Räumuferstreifen zum Nubbertschloot freizuhalten. - für den Südosten, dass die Flächen versiegelt sind und als Feuerwehrumfahrung genutzt werden. Zudem soll der nicht versiegelte Bereich dort zu schmal für eine einreihige Pflanzung sein. Dieser Einschätzung wird widersprochen. Die angefügten Luftbilder zeigen, dass entlang der drei Selten bereits jetzt Pflanzungen vorhanden sind. Diese sind zu erhalten. Eine Ergänzungspflanzung dürfte an den Stellen auch möglich sein. Es müssen keine neuen, zusätzlichen Streifen geschaffen werden. Sollten jedoch, wie geplant, diese Randstreifen entfernt und der Überbauung zugeführt werden, würde das zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Da dies keine zwingende Notwendigkeit für die Umsetzung der Planung darstellt, ist darauf zu verzichten.	Landkreis mit der Sielacht besprochen. Im Ergebnis wurde folgende einvernehmliche Lösung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Sielacht, dem Vorhabenträger Friesland Porzellanfabrik und der Stadtverwaltung abgestimmt: In den Bebauungsplan wird ergänzend folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen der K 104 "Rahlinger Straße" und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entlang der südöstlichen Grenze zu den Flurstücken 127/3 und 138/9 sind vorhandene und aufkommende Gehölze zum Zwecke der Eingrünung auf einer Breite von 1 m dauerhaft zu erhalten. Eine ergänzende Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern ist zulässig. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze auf eine Höhe von mindestens 4,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Zulässigkeit von Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung und die Sicherung des nachrichtlich übernommenen Leitungsschutzbereichs der 110 kV-Hochspannungsleitung bleiben davon unberührt. Eine Entsiegelung ist in diesen Bereichen nicht erforderlich.“ In der Planzeichnung werden die betreffenden Bereiche infolge der sehr geringen Breite durch eine Beschilderung kenntlich gemacht. Die Grundzüge der Planung sind von der Ergänzung der Planung nicht berührt. Die hiervon Betroffenen haben eine einvernehmliche Lösung gefunden, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich ist.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Die Räumuferstreifen, entlang der Nord- und Ostseite werden bereits jetzt eingehalten und genutzt. Auch eine Feuerwehrumfahrung ist z. Zt. schon möglich (siehe Luftbilder).	
5.9.	Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

6.	**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**	**vom 13.04.2023**
7.	**ExxonMobile Production Deutschland GmbH, im Auftrag von: BEB Erdöl und Erdgas GmbH, Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungsgesellschaft mbH (NEAG)**	**vom 14.04.2023**
8.	**Vodafone Deutschland GmbH, Bremen**	**vom 10.05.2023**
9.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück**	**vom 10.05.2023**
10.	**Stadt Varel, Gleichstellungsbeauftragte**	**vom 15.05.2023**

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 26.05.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
M.Sc. Linda Auping

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltplanung

S:\Varel\11916_Varel_Friesland_Porzellan_B_Plan\07_Abwaegung\02_Entwurf\2023_05_26_11916_Abwaegung_E.docx