

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Planungsanlass | 5 |
| 2. | Grundlagen der Planung | 5 |
| 2.1. | Aufstellungsbeschluss | 5 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3. | Bestandssituation | 6 |
| 4. | Planerische Vorgaben | 6 |
| 4.1. | Landesplanung und Raumordnung | 6 |
| 4.2. | Flächennutzungsplanung | 8 |
| 4.3. | Landschaftsplanung..... | 9 |
| 4.4. | Verbindliche Bauleitplanung | 11 |
| 5. | Planungsziele | 11 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 12 |
| 6.1. | Historische Entwicklung..... | 12 |
| 6.2. | Konzeptionelle Vorüberlegungen | 13 |
| 6.3. | Naturschutzfachliche Belange..... | 13 |
| 6.4. | Schallschutz | 14 |
| 6.5. | Konsequenzen / Städtebauliche Konzeption..... | 14 |
| 7. | Inhalt des Bebauungsplans | 15 |
| 7.1. | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.2. | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 7.3. | Bauweise | 18 |
| 7.4. | Überbaubare Grundstücksflächen | 18 |
| 7.5. | Festsetzungen infolge verkehrlicher Belange | 19 |
| 7.6. | Fläche für die Regelung des Wasserabflusses | 20 |
| 7.7. | Grünflächen / Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege | 20 |
| 8. | Nachrichtliche Übernahmen | 22 |
| 9. | Oberflächenentwässerung | 22 |
| 10. | Erschließung | 23 |
| 10.1. | Verkehrliche Erschließung..... | 23 |

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

| | | |
|------------|--|-----------|
| 10.2. | Ver- und Entsorgung..... | 23 |
| 10.2.1. | Leitungen..... | 23 |
| 10.2.2. | Abfallwirtschaft | 23 |
| 10.3. | Löschwasserversorgung | 24 |
| 11. | Flächenbilanz | 24 |
| 12. | Umweltbericht | 24 |
| 13. | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung | 24 |
| 14. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung..... | 24 |
| 15. | Verfahrensvermerke..... | 25 |
| 16. | Zusammenfassende Erklärung | 25 |

1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Feststellung der Friesland Porzellanfabrik, dass ihre gewerbliche Entwicklungsfähigkeit am gegebenen Standort rechtlich bedingt sehr begrenzt ist. Ihr historisch bedingter Standort liegt weit außerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche und ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die eine Baugenehmigung erfordern, sind daher ohne einen bauplanungsrechtlich verbindlichen Rahmen kaum möglich. Zugunsten einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung am gegebenen Standort ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Varel möchte die am gegebenen Standort traditionsreiche Friesland Porzellanfabrik auch weiterhin unterstützen. Zur Absicherung ihres Standortes und zur Sicherung ihrer Entwicklungsfähigkeit ist daher aus städtebaulicher Sicht die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll. Die Stadt Varel hat demzufolge beschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 01.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes im Bereich Rahling. Es grenzt östlich an die K 104 „Rahlinger Straße“ an und liegt etwa 850 m westlich der Ortsteile Borgstede / Winkelsheide sowie in etwa mittig zwischen dem nördlich gelegenen Ortsteil Jeringhave und dem südlich gelegenen Ortsteil Seghorn. Der Geltungsbereich der Planung umfasst insgesamt 12 Flurstücke in Flur 23 der Gemarkung Varel-Land und hat eine Größe von rund 11,5 ha.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsgelände der Porzellanfabrik Friesland. Es ist mit einer Vielzahl an großen Hallen für gewerbliche Zwecke, die zum Teil in desolatem Zustand sind, sowie mit Verwaltungs- und Verkaufsgebäuden und erschließenden befestigten Verkehrsflächen bebaut. Einzelne der Hallen sind als Lagerfläche vermietet bzw. verpachtet. Im Nordosten ist eine kleine Teilfläche mit einigen Einfamilienhäusern bebaut, die für Mitarbeiter der Porzellanfabrik genutzt werden.

Im weiteren Nordosten und Osten führt schräg über das Plangebiet eine 110 kV-Stromtrasse mit einem Maststandort auf dem Betriebsgelände. In diesem nur wenig genutzten Bereich sind ein technisch angelegtes Regenrückhaltebecken und unterirdisch mehrere Regenwasserkanäle vorhanden. Der nicht genutzte Teil dieses Bereiches stellt sich im Wesentlichen als Sukzessionsfläche, bereichsweise mit Gehölzaufwuchs dar.

Das Plangebiet liegt in einem dünn besiedelten Bereich des Gebiets der Stadt Varel, das von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Unmittelbar westlich benachbart befindet sich eine flächige Photovoltaikanlage (Solarpark). Des Weiteren befinden sich im näheren Umfeld vereinzelt gelegene (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen mit zugehörigen Wohnhäusern sowie eine Tierhaltungsanlage etwa 240 m nordwestlich. Die nächstgelegene zusammenhängende Bebauung liegt rund 850 m östlich.

4. Planerische Vorgaben

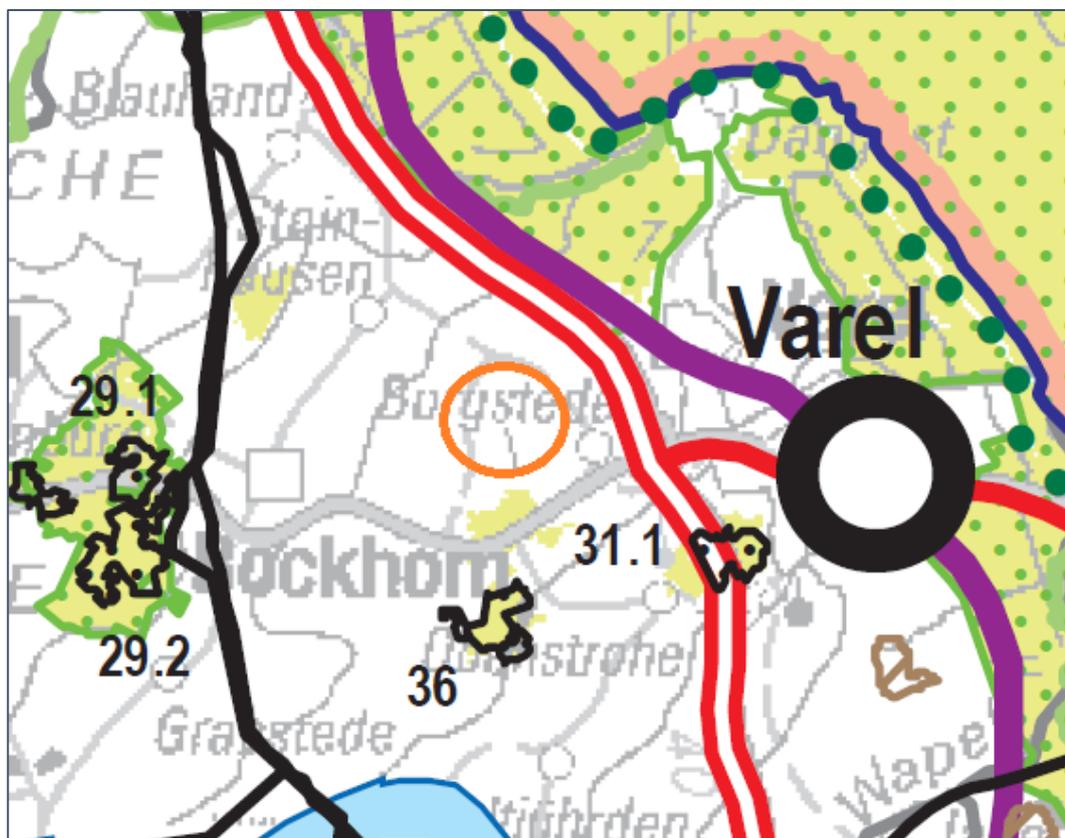
4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

Jahr 2017 trifft für das Plangebiet keine Darstellungen oder Vorgaben. Südlich des Plangebiets befindet sich in größerem Abstand ein Vorranggebiet für den Biotopverbund (Flächenfarbe Grün). Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum festgelegt (schwarze Umkreisung). Die Autobahn A 29 und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sind als Vorranggebiete für eine Autobahn (rote Doppellinie) bzw. für eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt. Die am 17.09.2022 in Kraft getretene Änderung des LROP enthält ebenfalls keine für das Plangebiet relevanten Darstellungen oder Vorgaben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Der hier zu überplanende Standort des gegebenen Traditionsunternehmens ist somit über die nahegelegene A 29 gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden und gehört dem Mittelzentrum Varel zu. Sonstige Ziele sind nicht betroffen.

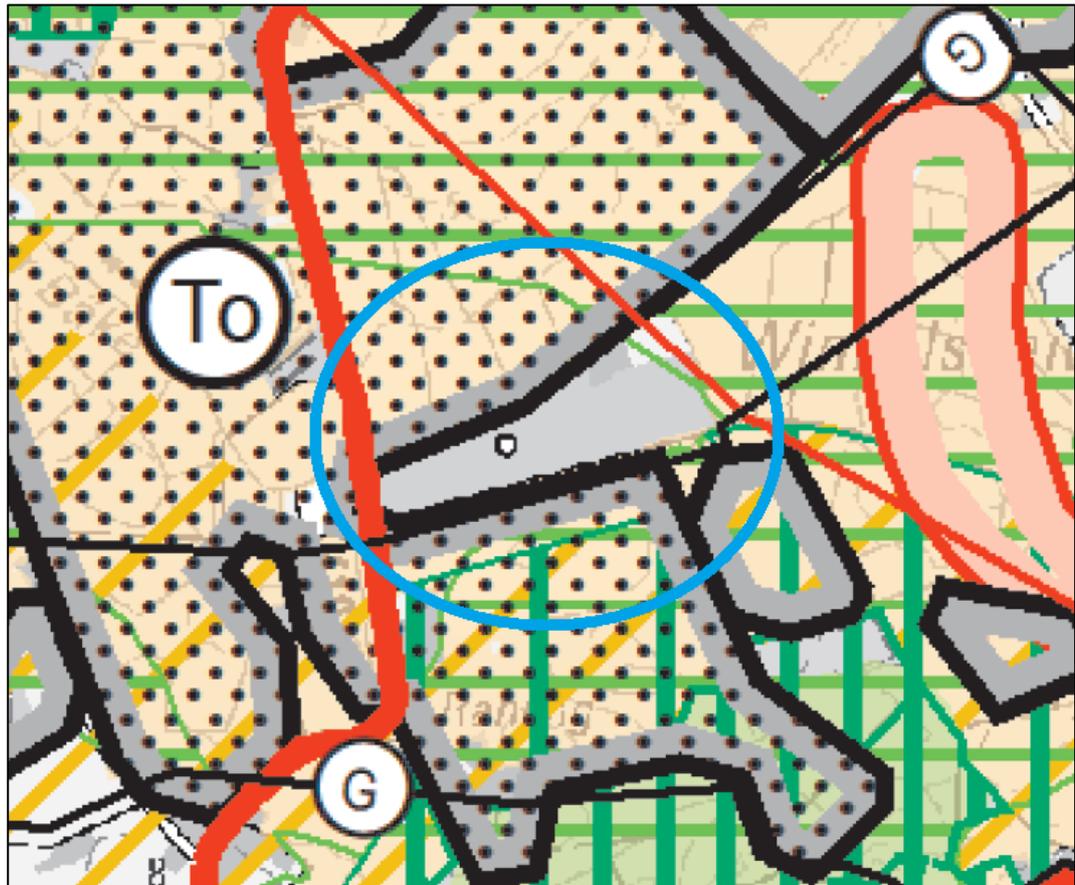
Im **regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland ist das in der Kartengrundlage dargelegte Gewerbegebiet (grau) ohne weitere Ausweisung geblieben. Im Nordosten des Plangebiets ist die vorhandene 110 kV-Leitungstrasse als Vorranggebiet ausgewiesen (schmale rote Linie).

Die westlich angrenzende K 104 „Rahlinger Straße“ ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (breite rote Linie). Südlich angrenzend ist eine bestehende Hauptabwasserleitung als Vorranggebiet (schmale schwarze Linie) festgelegt. Im Süden, Norden und Westen ist das Plangebiet von einem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung umschlossen (graue Umgrenzung mit Punktsignatur;

To = Ton).

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich außerdem ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Flächenfarbe Ocker und gelbe diagonale Schraffur) sowie Vorranggebiete für landschaftsbezogene Erholung und Natur und Landschaft (grüne Signaturen).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



Die vorliegende Planung trägt dem Rechnung, indem sie sich auf einen bestehenden und als solchen ausgewiesenen Gewerbebestandort beschränkt und die eingrünenden Elemente gesichert werden.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dar.

An technischer Infrastruktur, die als Hauptleitungen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, verlaufen durch den Nordosten des Plangebiets je eine unterirdische Wasser- und Gasleitung sowie eine oberirdische Stromleitung. Am Südrand außerhalb des Plangebiets verläuft eine Abwasserleitung. Die Südostecke tangiert außerdem die Schutzzone der hier verlaufenden Richtfunktrasse.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes ist die am Westrand des Plangebietes

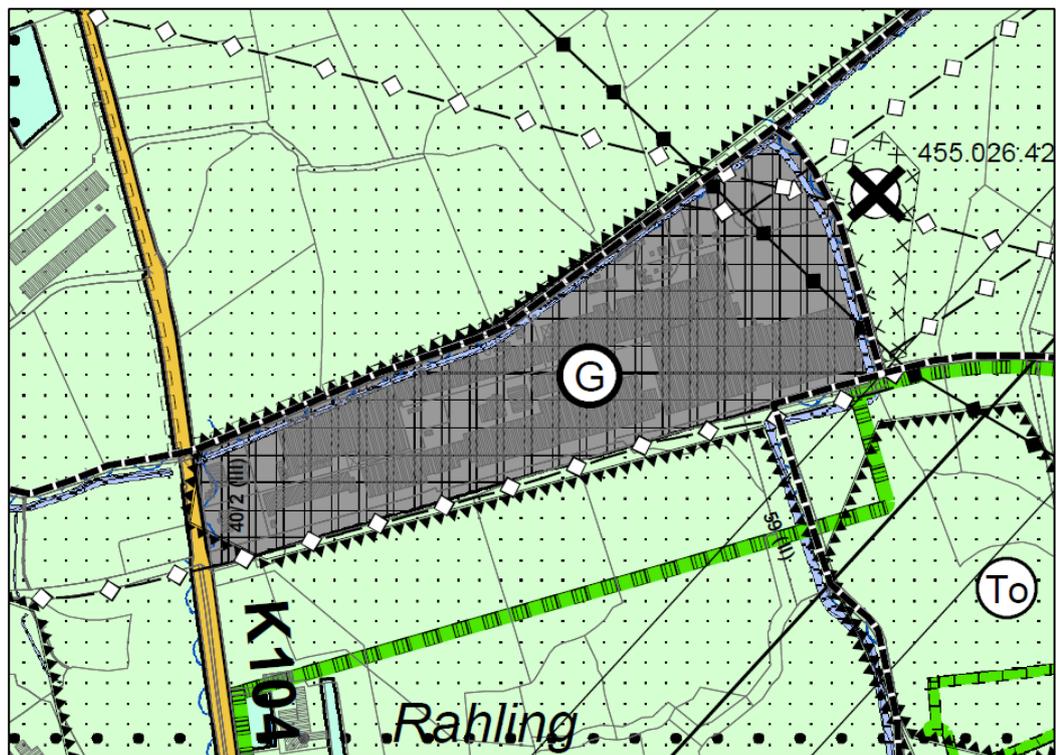
Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

verlaufende K 104 „Rahlinger Straße“ im Rahmen der Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge als Verkehrsweg dargestellt. Der am Ostrand verlaufende Nubbertschloot und die am Nordrand verlaufende Jeringhaver Bäke sind als Fließgewässer dargestellt.

Die sonstigen umliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich sind diese an fast allen Seiten als Fläche für Abgrabungen, hier Tongewinnung, dargestellt. Hiervon ausgenommen ist die östliche und ein Teil der südöstlichen Grenze. Im Osten ist eine Fläche mit erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet.

An der südöstlichen Ecke grenzt das Plangebiet zudem an ein Landschaftsschutzgebiet (LSG FRI 118 Vareler Geest) an, das entlang der südlichen Grenze des Plangebietes einen Abstand von rund 130 m zum Plangebiet einhält.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Die vorliegende Planung weicht von dieser Darstellung ab, so dass zur Einhaltung des Entwicklungsgebots eine FNP-Änderung erforderlich ist.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland (Fortschreibung 2015) misst den Biototypen im Plangebiet überwiegend eine sehr geringe Bedeutung zu. Der wenig genutzte Bereich im Nordosten (Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs; s. Kap. 3) sowie der einfassende Gehölzbestand an der südlichen Grenze sind von mittlerer Bedeutung, die übrigen einfassenden Gehölzbestände von hoher Bedeutung. Die Hochspannungsfreileitung im Nordosten ist als potentielle Quelle von Beeinträchtigungen und Gefährdungen gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Als ausgewählte typische und prägende Landschaftsbildelemente sind die Jeringhaver Bäke als Gewässerverlauf am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Gehölzbestand als Hecke am südlichen Rand des Plangebiets gekennzeichnet. Die Hochspannungsfreileitung im Nordosten wird als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung bewertet.

Im Zielkonzept wird für das Plangebiet und die benachbarte Photovoltaikanlage eine umweltverträgliche Nutzung als Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen vorgegeben. Auf den angrenzenden Flächen soll ebenfalls eine umweltverträgliche Nutzung stattfinden, unter besonderem Augenmerk auf Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen. Konkret soll eine strukturreiche gehölzbestimmte Kulturlandschaft entwickelt werden.

Im Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzept sind für das Plangebiet und die östlich benachbarten Flächen keine konkreten Maßnahmen vorgegeben. Der wenig genutzte Bereich im Nordosten (Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs) ist als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet. Die übrigen angrenzenden Flächen sollen in ihrer Eigenschaft als potenzielle Bodenabbaugebiete Bodendenkmale und seltene Biotoptypen berücksichtigt werden; zudem soll in Gewässerniederungen kein Abbau erfolgen.

Die vorliegende Planung trägt den für das Plangebiet vorgegebenen Zielen insbesondere dadurch Rechnung, dass die hier vorhandenen schützenswerten Sukzessions- und Gehölzbestände erhalten werden.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Varel (2004) ist das Plangebiet hauptsächlich als Biotoptyp Industrie- und Gewerbefläche kartiert. Im Nordosten ist der Bereich mit den für Mitarbeiter genutzten Wohngebäuden als Dorfgebiet (bzw. landwirtschaftliche Gebäude) und der nur wenig genutzte Bereich im Osten (s. Kap. 3) als eine halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte mit Einzelbäumen und -sträuchern kartiert. Im Umfeld sind Äcker und Grünland (bzw. Grasäcker) dargestellt.

Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften sind die bebauten Bereiche des Plangebiets als beeinträchtigt durch Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Dem wenig genutzten nordöstlichen Bereich ist eine hohe Bedeutung zugemessen. Im Umfeld des Plangebietes ist den östlich angrenzenden Flächen eine mittlere Bedeutung und den übrigen angrenzenden Flächen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet. Die Jeringhaver Bäke ist als Fließgewässer mit einer hohen Bedeutung laut Landschaftsrahmenplan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild hat das als Industrie- und Gewerbefläche in freier Landschaft mit einzelnen linearen Gehölzen dargestellte Plangebiet und sein Umfeld im Wesentlichen nur eingeschränkte Bedeutung. Lediglich östlich grenzt ein Bereich mit Bedeutung an. Diese Einstufung wurde auch größtenteils für das weiter entfernte Umfeld getroffen. Nur im Norden und Westen sind dort Bereiche mit großer Bedeutung eingeschoben. Bereiche mit sehr großer Bedeutung sind erst in deutlich größerem Abstand kartiert.

Hinsichtlich Schutz und Entwicklung sind für das Plangebiet selbst und sein näheres Umfeld keine Vorgaben benannt. Lediglich die nördlich angrenzende Jeringhaver Bäke ist als schutzwürdig im Sinne eines geschützten Landschaftsbestandteils eingestuft.

Im Ergebnis des Landschaftsplanes wird der baulich genutzte Teil des Plangebietes zusammen mit zumindest seinem näheren Umfeld als hoch geeignet für die Siedlungsentwicklung eingestuft. Der wenig genutzte Teil im Nordosten hat diesbezüglich eine mittlere Eignung. Geringe Eignung ist nur für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verlauf der Jeringhaver Bäke (linear) und einen sich nördlich bzw. nordöstlich anschließenden Bereich (flächig) festgestellt worden.

Entsprechend der für die vorliegende Planung erfolgten Bestandsaufnahme ist die seinerzeitige Einstufung auch heute noch aktuell. Für die vorliegende Planung lässt sich hieraus ableiten, dass es sich bei dem bisher wenig genutzten nordöstlichen Bereich (Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs) aus naturschutzfachlicher Sicht um einen etwas wertvolleren Bereich handelt. Die vorliegende Planung trägt dem Rechnung, indem die dort vorhandene Sukzessionsfläche erhalten wird.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Westlich benachbart befindet sich direkt an der K 104 „Rahlinger Straße“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 „Photovoltaik – Alter Bahnhof Rahling“, der 2010 rechtswirksam und 2015 geändert wurde. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik/BHKW (Blockheizkraftwerk) fest.

5. Planungsziele

Dem Bestand und den Festlegungen bzw. Darstellungen des RROP und des Flächennutzungsplanes entsprechend soll das Gebiet der Porzellanfabrik für die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Weit bedeutsamer sind jedoch die Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit der Porzellanfabrik an ihrem traditionellen Standort und die Entwicklungsfähigkeit des Standortes selbst. So soll der Porzellanfabrik neben der Möglichkeit der Eigenentwicklung insbesondere auch die Möglichkeit gegeben werden, von ihr derzeit nicht genutzte Flächen und Gebäude auch an andere Betriebe vermieten bzw. verpachten zu können.

Des Weiteren sind infolge der ober- und unterirdischen Leitungen im Nordosten des Plangebietes einige Grünstrukturen entstanden, denen in der Landschaftsrahmenplanung und der Landschaftsplanung bereits einige Bedeutung zugemessen wird. Das Gleiche gilt für die Gehölzstrukturen, die sich randlich im Norden und Süden entwickelt haben und das Plangebiet eingrünen. Diese bedeutsamen Strukturen sollen daher gesichert werden.

Im Umfeld des Betriebsgeländes sind außerdem hinsichtlich des Immissionsschutzes schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Mit der vorliegenden Planung sollen daher potenzielle Nutzungskonflikte, die sich aus künftigen Nutzungserweiterungen ergeben können, ausgeschlossen werden.

Ziel ist es insofern, eine nachhaltige, umweltverträgliche, klimaschonende und für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verträgliche Planung zu erreichen. Zugleich ist es Ziel, der Porzellanfabrik eine möglichst optimale und flexible Nutzung ihres Betriebsgeländes - auch im Sinne der Unterbringung weiterer Betriebe – zu ermöglichen und insgesamt ihre Entwicklungsfähigkeit zu sichern. Die Überplanung einzig eines bestehenden Betriebsgeländes an seinem historisch bedingten Standort zielt des Weiteren auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft ab.

Darüber hinaus hat die Marke „Friesland Porzellan“ als Manufaktur traditionell besondere Qualitäten, die bundesweit und auch darüber hinaus bekannt sind, so dass sie auch ein Merkmal der regionalen Identität darstellt. Auch diese gilt es mit der vorliegenden Planung zu erhalten und zu fördern.

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Historische Entwicklung

Der heute isoliert liegende Standort der Porzellanfabrik Friesland ist historisch in einem Bereich entstanden, der zuvor durch mehrere Ziegeleien und eine Bahnstrecke mit Haltestelle geprägt war. Am heutigen Standort der Porzellanfabrik wurde nach Angaben auf der Homepage der Porzellanfabrik Friesland dann nach dem zweiten Weltkrieg das Gelände eines größeren Flakgerätelagers zunächst von einem Vorgängerbetrieb zur Fertigung von Porzellantransformatoren genutzt. Anfang der 1950er Jahre wurde dort schließlich die Friesland Porzellanfabrik als Teil des Melitta-Konzerns gegründet.

In den Jahren des „Wirtschaftswunders“ hat sich die Porzellanfabrik zu einem für Varel und die Region sehr bedeutenden Produktionsstandort mit Werksverkauf und Versand der Waren sowie mit ca. 1.200 Mitarbeitern entwickelt. Mit der Stagnation erfolgten dann Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zur weiteren Optimierung wurde für den Versand auch eine eigene Gleishalle errichtet.

Anfang der 1990er Jahre gab Melitta große Firmenanteile ab und das Unternehmen wurde schließlich von leitenden Mitarbeitern zur Gänze übernommen. Mit Beginn der 1990er Jahre wurde zugleich die Bahnstrecke Varel – Bockhorn abschnittsweise stillgelegt, das letzte für die Porzellanfabrik relevante Teilstück Rahling – Varel im Jahr 1997. Die am Südrand des Firmenstandortes gelegenen Bahngleise wurden Anfang der 2000er Jahre abgebaut. Reste der Haltestelle sind heute noch vorhanden und nur von Gehölzen überwachsen.

Nach zwei Insolvenzen bis 2005 erfolgte ein Neubeginn. Im Jahr 2010 wurde die Friesland Versand GmbH gegründet und ein Online-Shop eingeführt. Zu diesem Zeitpunkt hat die Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 beschlossen, um die Entwicklung zu unterstützen.

Im Jahr 2019 konnte schließlich eine drohende Betriebsaufgabe durch einen Zusammenschluss mit einem niederländischen Unternehmen abgewendet werden. Seitdem hat sich die Porzellanfabrik Friesland wieder positiv entwickelt. Zugleich nutzt sie einige der von ihr nicht genutzten Hallen zum Zwecke der Verpachtung an andere

Unternehmen z. B. aus dem Bereich der Logistik, die Bedarf an Lagerhallen haben.

6.2. Konzeptionelle Vorüberlegungen

Die Stadt Varel möchte dieses Traditionsunternehmen auch weiterhin an seinem heute zwar isoliert liegenden, aber historisch gewerblich geprägten, traditionellen Standort im Sinne der Planungsziele unterstützen. Insofern soll zum einen die weitere Entwicklung der Porzellanfabrik entsprechend der heutigen Erfordernisse und zum anderen auch die Nutzung des Geländes durch weitere Unternehmen ermöglicht und gefördert werden.

Hierzu waren zunächst die Möglichkeiten zu klären, die infolge der örtlichen Gegebenheiten an diesem Standort für die gewerbliche Nutzung bestehen. So haben sich vor allem auf dem Gelände selbst, wie oben bereits angegeben (s. insbes. Kap. 3 und 5, zwischenzeitlich einige Grünstrukturen entwickelt, deren heutige naturschutzfachliche Bedeutung zunächst genauer zu klären ist. Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände der Porzellanfabrik und in seinem näheren Umfeld einige Wohnnutzungen, die schallschutzrechtlich relevant sind.

6.3. Naturschutzfachliche Belange

Mit Blick auf die darzulegenden Umweltbelange wurde mit Beginn der vorliegenden Planung eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Ihr Ergebnis ist im anliegenden Biotoptypenplan dargelegt.

Hieraus wird deutlich, dass vor allem auf einer großen Fläche im Nordosten, aber auch zum großen Teil in den nördlichen und südlichen Randbereichen naturnahes Sukzessionsgebüsch und naturnahes Feldgehölz vorhanden ist. Im Nordosten werden die Gehölzstrukturen auch durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte durchzogen.

Bei diesen Strukturen handelt es sich um erhaltenswerte Strukturen, die insbesondere bei den Randbereichen je nach Höhe und Dichte der Gehölze auch das Landschaftsbild deutlich prägen. Sie sollen daher möglichst erhalten bleiben.

In den Übergangsbereichen zu den gewerblich genutzten Flächen sind innerhalb dieser erhaltenswerten Strukturen gemäß dem Sanierungsplan zur Grundstücksentwässerung außerdem häufig Regenwasserkanäle, zum Teil als Druckrohrleitung, vorhanden. Zum Teil ist hier zusätzlich auch die Verlegung von Schmutzwasserkanälen geplant. Diese Bereiche sowie das technisch ausgestaltete Regenrückhaltebecken inklusive eines für Unterhaltungsmaßnahmen etc. erforderlichen Umfeldes sollen daher aus der Erhaltungsfestsetzung ausgenommen werden, damit künftige Unterhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten möglich bleiben.

Darüber hinaus sind weitere Grünstrukturen zwischenliegend, innerhalb der gewerblich genutzten Flächen vorhandenen. Diese werden zum Teil durch weitere Entwässerungskanäle durchzogen und sind auch infolge der umgebenden Nutzungen für Natur und Landschaft weniger bedeutsam. Soweit es sich hier um Gehölze handelt, sind diese i. d. R. auch ersetzbar.

Im Rahmen der gebotenen Flexibilität der Planung (s. Kap. 5) wird im inneren Bereich

des gewerblich genutzten Geländes daher kein weiterer flächenhafter Erhalt vorgesehen. Dieser Bereich kann daher vollständig der gewerblichen Entwicklung vorbehalten werden.

6.4. Schallschutz

Wie in Kap. 3 beschrieben, befinden sich auf dem Gelände der Porzellanfabrik im Nordosten insgesamt vier Einfamilienhäuser, die historisch begründet für Mitarbeiter der Porzellanfabrik genutzt werden. Des Weiteren sind insbesondere zwei Wohngebäude im näheren Umfeld schallschutzrechtlich relevant. Sie liegen rund 200 m südlich auf der Ostseite der Rahlinger Straße und rund 265 m südwestlich auf der Ostseite der Straße „Lehmweg“.

Im Rahmen der schallschutzrechtlichen Berechnung wurde deutlich, dass infolge der auf dem Gelände der Porzellanfabrik vorhandenen Wohnnutzung, auch wenn es sich um „Betriebsleiterwohnen“ handeln würde, ein Großteil des Geländes der Porzellanfabrik nicht adäquat genutzt werden kann. Diese Nutzung soll daher zugunsten der gewerblichen Entwicklung fallen gelassen werden. Der Bereich der Wohngebäude wird demzufolge in die gewerbliche Nutzung einbezogen.

Im Hinblick auf die übrigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes war es Aufgabe des Gutachters, für die oben benannten gewerblich nutzbaren Flächen ein möglichst optimales Ergebnis zu erreichen.

Der Gutachter hat daher unter Berücksichtigung der gegebenen Flurstücke bzw. Gebäude in einer ersten Berechnung zunächst vier Bereiche abgegrenzt, in denen infolge des Schutzanspruchs der süd- bis südwestlich gelegenen Wohnnutzungen unterschiedliche Emissionskontingente möglich sind. Im Einzelnen ist im Westen ein schmaler Streifen nur als Gewerbegebiet nutzbar. Hieran schließt sich ein langer breiter Streifen entlang des Südrandes des Plangebietes an, der als eingeschränktes Industriegebiet nutzbar ist. Nördlich hiervon und im (Süd-) Osten ist ein weiterer Bereich als uneingeschränktes Industriegebiet mit im Norden und Süden unterschiedlichen Nachtwerten nutzbar.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse hält es die Porzellanfabrik für die Weiterentwicklung auf ihrem Betriebsgelände für günstiger, im Süden einen langen Streifen nur im Sinne eines üblichen Gewerbegebietes mit den entsprechenden Emissionskontingenten weiterzuentwickeln, um nördlich hiervon ein entsprechend größeres Gebiet zusammenhängend für schallintensivere Nutzungen mit überall gleichen Nachtwerten vorsehen zu können. Diese Ausrichtung findet auch Konsens bei der Stadt Varel.

6.5. Konsequenzen / Städtebauliche Konzeption

Der historisch bedingte Standort ist gut erschlossen und durch die randlichen Gehölzbestände gut in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Das Traditionsunternehmen hat zudem trotz mehrerer Rückschläge seine Entwicklungsfähigkeit bewiesen. Die Porzellanfabrik hat sich insofern als ein beständiges, zukunftsfähiges Unternehmen erwiesen, das es zu unterstützen gilt. Mit dem Interesse dieses Unternehmens, Teile seiner Hallen bzw. seines Betriebsgeländes auch an andere Firmen vermieten bzw. verpachten zu können, können zugleich auch weitere Gewerbebetriebe

unterstützt werden. Die Aufrechterhaltung und Sicherung der Entwicklungsfähigkeit dieses traditionell bedingten Gewerbebestandes ist somit auch von städtebaulichem Interesse.

Das Betriebsgelände der Porzellanfabrik soll daher möglichst umfangreich und flexibel genutzt werden können. Zugleich sollen die aus naturschutzfachlicher Sicht zwischenzeitlich bedeutsam gewordenen Bereiche zugunsten der Naturfaktoren und des Orts- und Landschaftsbildes gesichert werden. Diese randlich gelegenen Bereiche werden daher im Rahmen der vorliegenden Planung aus den gewerblich nutzbaren Flächen herausgenommen.

Die verbleibenden Flächen werden in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Varel je nach Lage im Süden für weniger schallintensive und im Norden für schallintensivere Nutzungen vorgesehen. Entsprechend der Planungsziele soll das Betriebsgelände daher nach der Art der Nutzung in entsprechende Baugebietskategorien mit jeweils verschiedenen Emissionskontingenten gegliedert werden. Die die bauliche Nutzbarkeit bestimmende Grundfläche wird zugunsten der jeweiligen Erfordernisse für die Baugebietskategorien getrennt festgesetzt. Darüber hinausgehend werden für den gesamten baulich nutzbaren Bereich einheitliche Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung können zugleich auf die zulässige Grundfläche und die maximale Gebäudehöhe begrenzt werden. In beiden Fällen soll hierzu der Bestand orientierend zugrunde gelegt werden, um zum einen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen und zum anderen im Sinne der Porzellanfabrik den Eingriff zu minimieren, zumal im vorliegenden Fall ohnehin baufällige Gebäude abgebrochen und ersetzt werden können.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die oben in Kap. 6 entwickelten, für die gewerbliche Nutzung vorbehaltenen Flächen sind aus den dort genannten Gründen dem Bestand und den Erfordernissen entsprechend mit Ausnahme einer für die interne Eingriffskompensation erforderlichen Fläche im Norden (s. auch Kap 7.7) als Baugebiet vorgesehen. Dieses wird infolge der Schallschutzansprüche der süd- bzw. südwestlich gelegenen Wohnnutzungen in zwei Bereiche unterteilt (s. Kap. 6).

Im Einzelnen wird im Westen und Süden ein Streifen als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierin sind entsprechend der Berechnung des Schallschutzgutachters hauptsächlich Emissionskontingente von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) und nur im Westen nachts auf 45 dB(A) begrenzt möglich. Der nördliche Teil des Plangebietes wird in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Varel infolge der dort speziell vorgesehenen Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ festgesetzt. Hierin sind nach der Schallschutzberechnung überwiegend Emissionskontingente von tags 65 dB(A) und nachts 65 dB(A) möglich. In seinem westlichen Teil ist ein nachts auf 60 dB(A) begrenztes Kontingent möglich.

Darüber hinaus kann für das Gewerbegebiet und das Sonstige Sondergebiet unter

Berücksichtigung der westlich gelegenen schützenswerten Bebauung jeweils ein Zusatzkontingent für den östlichen Sektor B ermöglicht werden. Auf diese Weise kann somit unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung eine optimale gewerbliche Nutzbarkeit auf dem Betriebsgelände erreicht werden.

Nutzungen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen. Hiermit soll vermieden werden, dass infolge derartiger Nutzungen die eigentlich im Plangebiet vorgesehenen Hauptnutzungen aus schalltechnischen Erfordernissen stark eingeschränkt werden. Betroffen hiervon wären insbesondere die nächtlichen Nutzungen.

Aufgrund der sehr isolierten Lage des Plangebietes ist jedoch gerade die Nachtarbeit ein bedeutender Standortvorteil, der vor allem auch bei Vermietung bzw. Verpachtung von Hallen z. B. an Logistikunternehmen besonders geschätzt wird. Um insofern Nacharbeit bzw. nächtlichen Lieferverkehr sowohl für die Porzellanfabrik als auch für potenzielle weitere Betriebe zu ermöglichen, werden die o. g. Wohnungsarten auf dem gesamten Betriebsgelände ausgeschlossen.

Des Weiteren ist im Gewerbegebiet ein Gebäude gekennzeichnet, das für den Verkauf von Produkten aus der Warengruppe Haushaltswaren genutzt wird. Um die bestehende Nutzung an ihrem Standort für die Zukunft zu sichern, wird daher im Gewerbegebiet speziell auf dieses Gebäude begrenzt der Einzelhandel mit Produkten aus der angegebenen Warengruppe als zulässig festgesetzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 650 qm entspricht dem genehmigten Bestand.

Über den üblichen Verkauf von Haushaltswaren hinaus führt die Porzellanfabrik in weiteren Gebäuden im vorderen Bereich des Betriebsgeländes auch Sonderverkäufe und Verkäufe von Artikeln aus Überproduktion sowie Artikeln III. Wahl durch. Diese für das Unternehmen unabdingbaren Sonderverkäufe aus der Warengruppe „Haushaltswaren“ sollen dem derzeitigen Stand entsprechend auch künftig in dem vorderen, 170 m tiefen Bereich ab der Rahlinger Straße möglich sein und werden auf 90 Tage im Jahr begrenzt.

Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet:

Die für die Sonderverkäufe genutzten Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte liegen zum Teil auch im Sonstigen Sondergebiet, so dass die diesbezüglichen Festsetzungen auch in den Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes aufgenommen sind.

Insgesamt soll dieses Gebiet in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Varel von Gewerbe- und Logistikbetrieben genutzt werden, die die hier möglichen Emissionskontingente (s. o.) einhalten können. Aufgrund der großen Nähe zur Autobahn ist der Standort gerade für Logistikbetriebe von besonderem Interesse und wurde bislang auch von entsprechenden Betrieben zu Lagerung genutzt. Eine dauerhafte Nutzung durch Gewerbe- und Logistikbetriebe erfordert jedoch insbesondere die Genehmigungsfähigkeit von ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen und Nutzungen, so dass diese im Rahmen der vorliegenden Planung zulässig werden sollen.

Darüber hinaus sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig werden,

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

sofern dies im Rahmen der gegebenen Emissionskontingente möglich ist und zu keinen schallschutzrechtlichen Einschränkungen der sonstigen gewerblichen Nutzungen führt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis darum gebeten, die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Unterschied zu den nach den Nutzungskategorien der BauNVO in Betracht kommenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten näher zu begründen.

Im vorliegenden Fall sollen in dem betreffenden Teil des Plangebietes zum einen Schallemissionen ermöglicht werden, die über die für ein Gewerbegebiet typischen Schallemissionen hinausgehen. Zum anderen sieht die Stadt Varel an diesem Standort in ihrem gewerblichen Entwicklungsrahmen jedoch kein Industriegebiet. Vielmehr soll dieser Standort hauptsächlich Logistiktutzungen dienen. Denkbar sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die wiederum nicht industriegebietstypisch sind.

Des Weiteren führt die Porzellanfabrik hier auch ihren Sonderverkauf durch, den die Stadt Varel auf das bestehende Sortiment begrenzt wissen möchte. Dies ist jedoch in einem Gewerbe- oder Industriegebiet nicht möglich. Die Stadt Varel hält daher nur die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Logistik und ergänzenden anderen Nutzungen, wie in der textlichen Festsetzung angegeben, für möglich.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im vorliegenden Plangebiet, wie in der Konzeption entwickelt, über die Grundfläche und die Gebäudehöhe bestimmt.

Die Größe der Grundfläche bestimmt sich hier nach dem Bestand, um zusätzlichen Ausgleichsbedarf zu vermeiden. Die Gebäudeflächen umfassen derzeit rund 52.000 qm. Zusammen mit den Fahrwegen, sonstigen Wegen und Lagerplätzen sind auf dem Betriebsgelände rund 73.000 qm versiegelt. Von den gesamten, derzeit rund 94.000 qm großen baulich genutzten Flächen entspricht dies einer Grundfläche von 77,6 %. Bei Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 0,8 entstünde insofern im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ein Ausgleichserfordernis. Da der Porzellanfabrik keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird die maximale Größe der Grundfläche über eine absolute Zahl festgesetzt.

Die aus den Gebäuden bestehende Hauptnutzung umfasst derzeit nur rund 55,3 %. Aufgrund der sehr großen Gebäudelängen handelt es sich bereits um eine sehr massive Bebauung. Eine zusätzliche Bebauung wird sich daher bei einer sich einfügenden Höhe kaum noch erheblich auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Bebauungsmöglichkeiten sollen somit insbesondere im inneren Bereich der gewerblichen Bebauung und im Bereich der derzeitigen Wohngebäude nicht zu sehr eingeschränkt werden. Zugleich ist aufgrund der langgestreckten Form der Gebäude und des Geländes ohnehin ein gewisser Anteil für Erschließungswege erforderlich.

Das Maß der Grundfläche wird daher so berechnet, dass für die nach der BauNVO zulässige Überschreitung für Zufahrten, Nebenanlagen etc. ein Anteil von 20 %

angesetzt werden kann. Hieraus ergibt sich somit eine absolute Zahl von 60.850 qm Grundfläche, die den Erfordernissen entsprechend auf das Sonstige Sondergebiet mit 22.000 qm und das Gewerbegebiet mit 38.850 qm aufgeteilt werden. Plus einer zulässigen Überschreitung um maximal 20 % ergeben sich somit in der Summe die derzeit vorhandenen 73.000 qm versiegelte Fläche. Der 20 %-Anteil für die Erschließungswege sorgt außerdem für eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes.

Die Gebäudehöhe wird infolge des langgestreckten Geländes mit zum Teil auch kleinflächig unterschiedlichen Geländehöhen auf ein einheitliches Maß über NHN begrenzt. Als Maß wird eine Gebäudehöhe von 14,50 m über NHN festgesetzt, so dass in der Mitte der höchstgelegenen westlichen Seite abzüglich der Geländehöhe entlang der Rahlinger Straße Gebäudehöhen von rund 12 m möglich sind.

Hierbei handelt es sich um eine nach heutigen Erfordernissen für Gewerbehallen durchaus übliche Gebäudehöhe. Der Gebäudebestand hat derzeit eine Höhe von rund 10 m. Bei Um- und Neubauten können die Gebäude insofern rund 2 m höher werden. Für das Aufbringen von Anlagen regenerativer Energien (Photovoltaik etc.) kann die Gebäudehöhe außerdem ausnahmsweise um 1 m überschritten werden. Im Landschaftsbild werden diese größeren Gebäude- und Anlagenhöhen je nach Dichte und Höhe der randlichen Grünstrukturen insbesondere von Norden her voraussichtlich wahrnehmbar sein. Erhebliche negative Auswirkungen sind jedoch durch die Neugestaltung nicht zu erwarten.

Notwendige technische Dachaufbauten und Schornsteine sind von der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen. Denn zum einen sind bereits einige über die Dachflächen mehr oder weniger weit hinausgehende Schornsteine vorhanden, zum anderen können bei gewerblichen Anlagen immer auch sonstige Dachaufbauten erforderlich werden, so dass hier keine Härtefälle entstehen sollen.

7.3. Bauweise

Als Bauweise ist in allen Baugebieten die abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung resultiert aus den großen Gebäudelängen im Bestand.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen zu Gunsten der Flexibilität der Planung eine größtmögliche Nutzbarkeit der auf dem Betriebsgelände baulich nutzbaren Fläche zu.

Entlang der Rahlinger Straße (K 104) ist die straßenbegleitende Baugrenze auf einen Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante festgesetzt. Gemäß § 24 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Im vorliegenden Fall sind jedoch historisch bedingt bereits zwei Gebäude innerhalb dieses Abstandes vorhanden. Die Baugrenze wird daher mit dem angegebenen Abstand so festgesetzt, dass beide Gebäude von dem überbaubaren Bereich vollständig umfasst werden. Ein weiteres, sehr kleines und sehr nah an der K 104 stehendes Gebäude reicht dann noch über diese Baugrenze hinaus und genießt Bestandsschutz.

Im Süden sind die Baugrenzen hauptsächlich mit 5 m Abstand zu den Flurstücksgrenzen bzw. den zu erhaltenden Gehölzbeständen festgesetzt. Hiermit soll ein ausreichender Abstand zu den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbeständen erreicht werden. In engeren Bereichen sind die Abstände unter abwägender Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes, der vorhandenen bereits versiegelten Flächen und der im Rahmen der Sanierung der Grundstücksentwässerung gegebenen Erfordernisse teilweise auf null reduziert.

Im Norden sind die Baugrenzen auf 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze und somit auf das nachbarrechtlich ohnehin erforderliche Mindestmaß vermasst, damit der Gebäudebestand weitestgehend innerhalb des überbaubaren Bereiches liegt. Hierüber hinausgehende Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Zur Böschungsoberkante der dort entlanglaufenden Jeringhaver Bäke ergibt sich hieraus ein Abstand von rund 6 m. Der übliche Räumuferstreifen von 10 m Breite wird hier somit nicht eingehalten. Innerhalb dieses Abstandes sind jedoch auch eine Reihe von Gehölzen vorhanden, so dass die Räumung ohnehin nur von und zur Nordseite der Jeringhaver Bäke erfolgen kann.

Soweit entlang der Nordseite des Plangebietes der randliche Gehölzbestand etwas dichter und breiter ist und insofern als erhaltenswert eingestuft wurde (s. auch Kap. 7.7), bietet hier ein Abstand der Baugrenzen von 3 m einen ausreichenden Schutz. Entlang der zum internen Eingriffs-Ausgleich erforderlichen Sukzessionsfläche (s. ebenfalls Kap. 7.7), ist mangels dortigem Gehölzbestand ein Abstand der Baugrenzen entbehrlich.

Im Nordosten sind die Baugrenzen entlang der Fläche des Regenrückhaltebeckens und der gehölzbestandenen Sukzessionsfläche (Weiteres hierzu s. Kap. 7.5 und 7.7) auf einen Abstand von 5 m hierzu vermaßt, um insbesondere für die größeren Gehölze einen ausreichenden Schutz zu erreichen.

Im südlichen Abschnitt der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Baugrenze entlang des dort angrenzenden Nubbertschloots auf 10 m von der Böschungskante des Gewässers II. Ordnung festgesetzt, um dort den erforderlichen Räumuferstreifen zu gewährleisten.

7.5. Festsetzungen infolge verkehrlicher Belange

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Zuge der K 104. Die NLStBV hat daher im frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf die hier grundsätzlich geltenden Bauverbotszonen hingewiesen. In Anbetracht der beidseitig der K 104 vorhandenen Bebauung hat sie jedoch mit Bezug auf § 24 (6) NStrG der vorgesehenen Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 10m zum Fahrbahnrand in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland als Straßenbaulastträger der K 104 zugestimmt.

Im Bereich zwischen dem Fahrbahnrand der K 104 und der Baugrenze kann die NLStBV jedoch einer Errichtung von Nebenanlagen etc. nicht zustimmen. Daher wurde hier eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Stellplätze und Garagen sowie Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird berücksichtigt, dass dieser Bereich bereits weitgehend versiegelt ist. Der über

die Baugrenze hinausragende vorhandene Gebäudeteil genießt Bestandsschutz.

Des Weiteren möchte die NLStBV sicherstellen, dass außerhalb der Ortsdurchfahrt außer den beiden vorhandenen Zufahrten nicht noch weitere Zufahrten hergestellt können. Daher wird hier mit Ausnahme der Bereiche der bestehenden Zufahrten ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Das bestehende Regenrückhaltebecken, das auch als Löschteich genutzt wird, wird zur Sicherung des Bestandes zusammen mit einer umliegenden Fläche, die für die Pflege des Teiches und ggf. erforderlicher sonstiger Maßnahmen erforderlich ist, als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses und hier speziell als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Abgrenzung dieser Fläche im Westen ist so erfolgt, dass die dort zwischen der Bebauung und dem Becken in Nord-Süd-Richtung vorhandenen Regenwasserkanäle noch innerhalb der Fläche des dortigen Industriegebietes verlaufen.

7.7. Grünflächen / Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Wie im Rahmen der städtebaulichen Konzeption (Kap. 6) entwickelt, sind die vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen im Nordosten sowie die das Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen am Nord- und Südrand des Plangebietes zu erhalten und werden daher analog zu anderen Bebauungsplänen als private Grünflächen festgesetzt und mit entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen belegt.

Die Flächenanteile, die von Regenwasserkanälen durchzogen sind oder lt. Sanierungsplan für die Verlegung weiterer Kanäle erforderlich sind, werden hier nicht einbezogen, um hier die erforderlichen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen gewährleisten zu können. Dies betrifft insbesondere auch die Sukzessionsfläche im Nordosten, die im Bestand bis an die westlich und südlich angrenzenden Gebäude heranreicht. Mit der dortigen Rücknahme der Sukzessionsfläche entlang der Gebäude zugunsten des Sonstigen Sondergebietes soll dort außerdem eine Feuerwehrumfahrt ermöglicht werden.

In den mit dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Grünflächen sind jeweils die vorhandenen, charakteristischen Strukturen zu erhalten. Insofern ist im Nordosten im Bereich der Sukzessionsfläche diese dauerhaft in diesem Stadium zu erhalten, so dass aufkommende Gehölze regelmäßig zu entfernen sind. Infolge der dort vorhandenen Stromleitung sind hier zu deren Sicherung ebenfalls Gehölzbeseitigungen zulässig. Des Weiteren sind im Bereich der in dieser Erhaltungsfläche enthaltenen Röhrichtflächen Pflegemaßnahmen zulässig.

Westlich hiervon und entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind insbesondere die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Inbegriffen sind hier auch fachgerechte Pflegemaßnahmen. Sollte die Entfernung von Bäumen bei natürlichem Abgang oder infolge der Verkehrssicherungspflicht oder technischer Erfordernisse erforderlich werden, sind diese 1 : 1 durch standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe innerhalb der festgesetzten Grünflächen zu ersetzen. Darüber hinaus ist

insbesondere in der großen Fläche im Norden junger Baumaufwuchs regelmäßig zu entfernen, um den gegebenen Charakter großer, offener Scherrasenflächen mit überwiegend randlichem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets 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 die einfassenden Grünstrukturen sehr schmal ausgeprägt. Dies genügt für einen ausreichenden Sichtschutz, eine sinnvolle zeichnerische Darstellung ist im Maßstab des Bebauungsplans aber nicht möglich. Daher wurde für diese Bereiche eine eigene textliche Festsetzung formuliert, die eindeutige Vorgaben enthält, in denen die besonderen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt sind. In der Planzeichnung werden diese Bereiche durch entsprechende Markierungen kenntlich gemacht.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens, das als technisch angelegtes Bauwerk primär als solches festgesetzt ist (s. Kap. 7.5) ist zum Schutz des das Becken umgebenden Gehölzbestandes eine sekundäre Festsetzung zu dessen Erhalt bei Ausbau oder Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich ist.

In den Baugebieten sind außerdem einzelne Bäume mittels Planzeichen als zu erhalten festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere bei den im Westen des Plangebietes vorhandenen um schützenswerte Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 0,60 m. Im inneren Bereich des Gewerbegebietes werden nach dem Wunsch der Stadtverwaltung ebenfalls zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die übrigen dort vorhandenen Bäume können nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da ihre Kronentraufbereiche von zu vielen und / oder zu nah am Stamm verlaufenden Leitungen durchzogen sind. Textlich ist zu den Bäumen ergänzend festgesetzt, dass sie im Falle eines natürlichen Abgangs durch Nachpflanzung eines standortgerechten, heimischen Baumes an beliebiger Stelle im Plangebiet zu ersetzen sind.

Die genannten Festsetzungen zum Erhalt der gegebenen Grünstrukturen dienen neben dem Erhalt des gegebenen Charakters insbesondere zum Erhalt der derzeitigen Wertigkeit für die Naturfaktoren, der Vermeidung und Reduzierung ggf. erforderlicher Eingriffe und zugleich der Reduzierung des Ausgleichsbedarfs.

Darüber hinaus ist für eine potenzielle Außenbeleuchtung die erforderliche Ausprägung der Leuchten als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies dient zum Schutz der diesbezüglich relevanten Insekten und somit ebenfalls der Wertigkeit der Naturfaktoren.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde außerdem festgestellt, dass trotz der bestandsorientierten Festsetzung der zulässigen Grundflächen der ökologische Wert im Bestand höher liegt als der der vorkonzipierten Planung. Um hier plangebietsintern einen Ausgleich zu erreichen, wird daher aus dem derzeitigen Bestand an bebauten Flächen eine zusätzliche Fläche für die Kompensation zur Verfügung gestellt.

Aus betrieblicher Sicht eignet sich hierzu insbesondere eine Fläche im Norden des Plangebietes, auf der zwei bestehende Gebäude abgebrochen werden können. Die

umliegenden Bereiche stellen sich derzeit angrenzend an den dortigen Fahrweg als Sukzessionsflächen dar, die im nördlichen Bereich auch Gehölzbestand umfassen. Mit ihrem Erhalt und der Entwicklung weiterer Sukzessionsflächen im Bereich der abzubrechenden Gebäude kann im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der Ausgleich erreicht werden.

Diese Flächen werden daher im Bebauungsplan analog zu anderen Bebauungsplänen ebenfalls als Grünflächen festgesetzt und zugleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Im Einzelnen sind hier die beiden größeren langgestreckten Gebäude abzubrechen und die Flächen in diesem Bereich inklusive der Zuwegungen zu entsiegeln. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und die übrigen Bereiche weitestgehend der Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind jedoch regelmäßig zu entfernen, um auch hier den gegebenen Charakter dauerhaft zu erhalten.

Bei den beiden übrigen baulichen Nutzungen handelt es sich um die für die Porzellanfabrik erforderliche Gasübergabestation und das ebenso erforderliche Abwasserpumpwerk. Diese sind daher inklusive ihrer Zuwegungen aus der Sukzession ausgenommen und freizuhalten.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die 110 kV-Freileitung und die unterirdisch verlaufende Trinkwasserleitung im Nordosten des Geltungsbereiches sind als Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich übernommen.

In diesem Bereich verläuft außerdem eine größer dimensionierte Gasleitung zu der in Kap. 7.7 berücksichtigten Gasübergabestation, bei der es sich dementsprechend nur um eine Hausanschlussleitung zur Versorgung des Betriebsgeländes handelt.

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) dient dem Schutz von Gewässern II. Ordnung vor hydraulischen und stofflichen Beeinträchtigungen und gewährleistet die ordnungsgemäße Unterhaltung. Er ist ab Böschungsoberkante 5 m breit. Diese verbindliche Vorgabe wurde zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen und mit einem Hinweis versehen (Nr. 10.3).

9. Oberflächenentwässerung

Aktuell wird die Sanierung der Entwässerungsanlagen innerhalb des Plangebiets vorbereitet. Die Anlagen für Schmutz- und Produktionsabwasser werden künftig von der Regenwasserkanalisation getrennt sein (vgl. Kap. 10.2.1). Die vorhandene Regenwasserkanalisation wird dabei unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes möglichst wenig verändert. Das von den Oberflächen abzuleitende Wasser wird der Jeringhaver Bäche zugeführt.

Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen in der Oberflächenentwässerung wurde parallel zur Bauleitplanung ein neuer wasserrechtlicher Genehmigungsantrag nach dem Stand der Technik ausgearbeitet und wird bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die betreffende Fachplanung ist noch nicht

abgeschlossen. Sie ist allerdings 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.

Wie zur Schmutzentwässerung gab es Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde, dem OOWV, der Porzellanfabrik und dem Ingenieurbüro zur geordneten Ableitung des Niederschlagswasser. Diese stand unter dem Tenor, dass jede Maßnahme, die derzeitige Situation verbessert, von allen Beteiligten begrüßt wird. Das Entwässerungskonzept und die spätere Genehmigungsplanung wird daher auch für das Niederschlagswasser entsprechend parallel zur Bauleitplanung unter möglicher Einbeziehung vorhandener baulichen Anlagen zur Rückhaltung und der Tatsache, dass keine Erweiterung von bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich festgesetzt ist, betrieben.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 104 „Rahlinger Straße“. Diese führt in Richtung Süden zur B 437 „Bockhorner Straße“ und von dort aus nach Osten in Richtung Varel mit Anschluss an die Autobahn A 29 sowie nach Westen in Richtung Bockhorn und nach Ostfriesland.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die für die Versorgung des Betriebsgeländes notwendigen Leitungen sind im Bestand vorhanden.

Im Zuge der o. g. Sanierung der Entwässerungsanlagen wird das häusliche Schmutzwasser der Verwaltungsgebäude und Produktionshallen an den Gebäudeaustrittsstellen an neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen angeschlossen und über Pumpwerke zur öffentlichen Kanalisation (Hauptdruckrohrleitung Bockhorn-Varel (Kläranlage) unmittelbar südlich des Plangebiets) gefördert. Das Produktionsabwasser wird zunächst aufbereitet, bevor es soweit erforderlich ebenfalls der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Eine mögliche Trennung von häuslichen und gewerblichem Abwasser wird geprüft. Alle Planungen werden mit dem OOWV abgestimmt.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt der Landkreis

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

Die hier überplante Friesland Porzellanfabrik kommt ihren Verpflichtungen bzgl. des Abfalls nach.

10.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt. Eine Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist nicht notwendig.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

| | |
|---|-----------------|
| <u>Geltungsbereich</u> | <u>11,51 ha</u> |
| davon: | |
| Gewerbegebiet | 5,93 ha |
| Sondergebiet | 3,21 ha |
| Fläche zur Regenrückhaltung | 0,12 ha |
| Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1,99 ha |
| Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) | 0,26 ha |

12. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht für die vorliegende 51. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ der Stadt Varel liegt gesondert vor. Hierin werden Bestand und Eingriffe beschrieben und bewertet und die Eingriffsregelung abgearbeitet.

13. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Prüfung nach § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung nach § 4 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 01.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom 10.03.2023 bis zum 24.03.2023. Während dieser Zeit standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 08.03.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 24.03.2023.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 04.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2023 bis zum 15.05.2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 05.04.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 15.05.2023.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

16.1. Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die Feststellung der Friesland Porzellanfabrik, dass ihre gewerbliche Entwicklungsfähigkeit am gegebenen Standort rechtlich bedingt sehr begrenzt ist. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die eine Baugenehmigung erfordern, sind ohne einen bauplanungsrechtlich verbindlichen Rahmen kaum möglich. Die Stadt Varel möchte die am gegebenen Standort traditionsreiche Friesland Porzellanfabrik auch weiterhin unterstützen.

Dem Bestand und den Festlegungen bzw. Darstellungen des RROP und des Flächennutzungsplanes entsprechend soll das Gebiet der Porzellanfabrik für die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Weit bedeutsamer sind jedoch die Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit der Porzellanfabrik an ihrem traditionellen Standort und die

Entwicklungsfähigkeit des Standortes selbst. So soll der Porzellanfabrik neben der Möglichkeit der Eigenentwicklung insbesondere auch die Möglichkeit gegeben werden, von ihr derzeit nicht genutzte Flächen und Gebäude auch an andere Betriebe vermieten bzw. verpachten zu können.

Darüber hinaus hat die Marke „Friesland Porzellan“ als Manufaktur traditionell besondere Qualitäten, die bundesweit und auch darüber hinaus bekannt sind, so dass sie auch ein Merkmal der regionalen Identität darstellt. Auch diese gilt es mit der vorliegenden Planung zu erhalten und zu fördern.

Des Weiteren sind infolge der ober- und unterirdischen Leitungen im Nordosten des Plangebietes einige Grünstrukturen entstanden, denen in der Landschaftsrahmenplanung und der Landschaftsplanung bereits einige Bedeutung zugemessen wird. Das Gleiche gilt für die Gehölzstrukturen, die sich randlich im Norden und Süden entwickelt haben und das Plangebiet eingrünen. Diese bedeutsamen Strukturen sollen daher gesichert werden. Die Überplanung eines bestehenden Betriebsgeländes an seinem historisch bedingten Standort zielt des Weiteren auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft ab.

Im Umfeld des Betriebsgeländes sind außerdem hinsichtlich des Immissionsschutzes schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Mit der vorliegenden Planung sollen daher potenzielle Nutzungskonflikte, die sich aus künftigen Nutzungserweiterungen ergeben können, ausgeschlossen werden.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

16.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Betriebsgelände der Porzellanfabrik Friesland und für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung einen Teilbereich hiervon. Das Betriebsgelände ist mit einer Vielzahl an großen Hallen für gewerbliche Zwecke, die zum Teil in desolatem Zustand sind, sowie mit Verwaltungs- und Verkaufsgebäuden und erschließenden befestigten Verkehrsflächen bebaut. Einzelne der Hallen sind als Lagerfläche vermietet bzw. verpachtet. Im Nordosten ist eine kleine Teilfläche mit einigen Einfamilienhäusern bebaut, die für Mitarbeiter der Porzellanfabrik genutzt werden.

Im weiteren Nordosten und Osten führt schräg über das Plangebiet des Bebauungsplanes eine 110 kV-Stromtrasse mit einem Maststandort auf dem Betriebsgelände. In diesem nur wenig genutzten Bereich sind ein technisch angelegtes Regenrückhaltebecken und unterirdisch mehrere Regenwasserkanäle vorhanden. Der nicht genutzte Teil dieses Bereiches stellt sich im Wesentlichen als Sukzessionsfläche, bereichsweise mit Gehölzaufwuchs dar.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuordnung einer bereits intensiv genutzten Fläche, die als solche keine herausragende Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Die durch die Planung zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Zudem sind rund 2 ha Fläche für den Erhalt von

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen bauliche Nutzungen ausgeschlossen sind.

Konflikten mit den umliegenden Nutzungen im Hinblick auf Schallemissionen und -immissionen wird durch entsprechende Festsetzungen vorgebeugt.

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. Die versiegelte Fläche kann durch die Planung nicht wesentlich vergrößert werden.

16.3. Planungsalternativen

Über die Festsetzung eines Sondergebiets in einem Teilbereich des Plangebiets wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschließend entschieden. Die Festsetzung eines Industrie- statt eines Gewerbegebiets kommt nicht in Betracht, da die Stadt Varel den Standort des Plangebiets für ein Industriegebiet gemäß seines gewerblichen Entwicklungsrahmens als nicht geeignet ansieht. Eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit auf bisher unbebaute Flächen scheidet ebenfalls aus. Zum einen ist ein entsprechender Bedarf nicht abzusehen und zum anderen sind die hier vorhandenen Leitungen und Biotopstrukturen ein unverhältnismäßiges Hindernis. Insoweit bleibt es hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen beim Bestandserhalt, während die künftige Nutzung mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten v. a. durch die Art der baulichen Nutzung gewährleistet wird. Insofern sind Überlegungen für wesentlich andere Nutzungen nicht zielführend.

16.4. Abwägungsvorgang

16.4.1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 11 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, von denen 7 Anregungen und Hinweise enthielten. In der Folge wurden die Planungsunterlagen wie nachstehend überarbeitet.

- Auf Anregung der Avacon wurde ein Hinweis zu Arbeiten im Leitungsschutzbereich aufgenommen.
- Auf Anregung der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, wurde die textliche Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen geändert.
- Auf Anregung des Landkreises Friesland wurden die Ausführungen in der Begründung zur Oberflächenentwässerung, zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und zum Inhalt des Bebauungsplans sowie der Hinweis zur schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten korrigiert bzw. ergänzt.

16.4.2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 10 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, von denen 5 Anregungen

Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ - Begründung

und Hinweise enthielten. Daraufhin wurden auf Anregung des Landkreises Friesland wurden die Festsetzungen zur Erhaltung einflussreicher Gehölzbestände präzisiert, der Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen und die Ausführungen in der Begründung zur Oberflächenentwässerung redaktionell aktualisiert.

Einige Stellungnahmen zu beiden Verfahrensschritten enthielten darüber hinaus Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung sowie die Ausführung, Abstimmung und Unterhaltung von Baumaßnahmen. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht den Regelungsbereich der Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die nachgeordneten Planungsebenen und Genehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Unterzeichnet:

Varel,

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 26.05.2023

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

In Zusammenarbeit mit:



Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann

S:\Varel\11916_Varel_Friesland_Porzellan_B_Plan\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2023_05_26_11916_begr_S_ohne_UB.docx