



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung

Stadt Varel



PROJ.NR. 11916 | 26.05.2023

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	Planungsziele	10
6.	Städtebauliches Konzept	11
6.1.	Historische Entwicklung	11
6.2.	Konzeptionelle Vorüberlegungen	12
6.3.	Naturschutzfachliche Belange	12
6.4.	Schallschutz	13
6.5.	Konsequenzen / Städtebauliche Konzeption	13
7.	Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung	14
8.	Umweltbericht	15
9.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	15
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	15
11.	Verfahrensvermerke	16
12.	Zusammenfassende Erklärung	16

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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 und infolge seiner vom Flächennutzungsplan abweichenden Inhalte auch die Aufstellung einer Flächennutzungsplan-Änderung.

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 der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll. Die Stadt Varel hat demzufolge beschlossen, eine Flächennutzungsplan-Änderung und einen 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 der 51. Flächennutzungsplan-Änderung und 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),

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
 - 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. Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes im Bereich Rahling. Es liegt östlich der K 104 „Rahlinger Straße“ und 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 Änderungsbereich der Planung umfasst den Bereich, der im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet überplant wird, und hat eine Größe von rund 3,21 ha.

3. Bestandssituation

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes und des vorliegenden Änderungsbereiches 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.

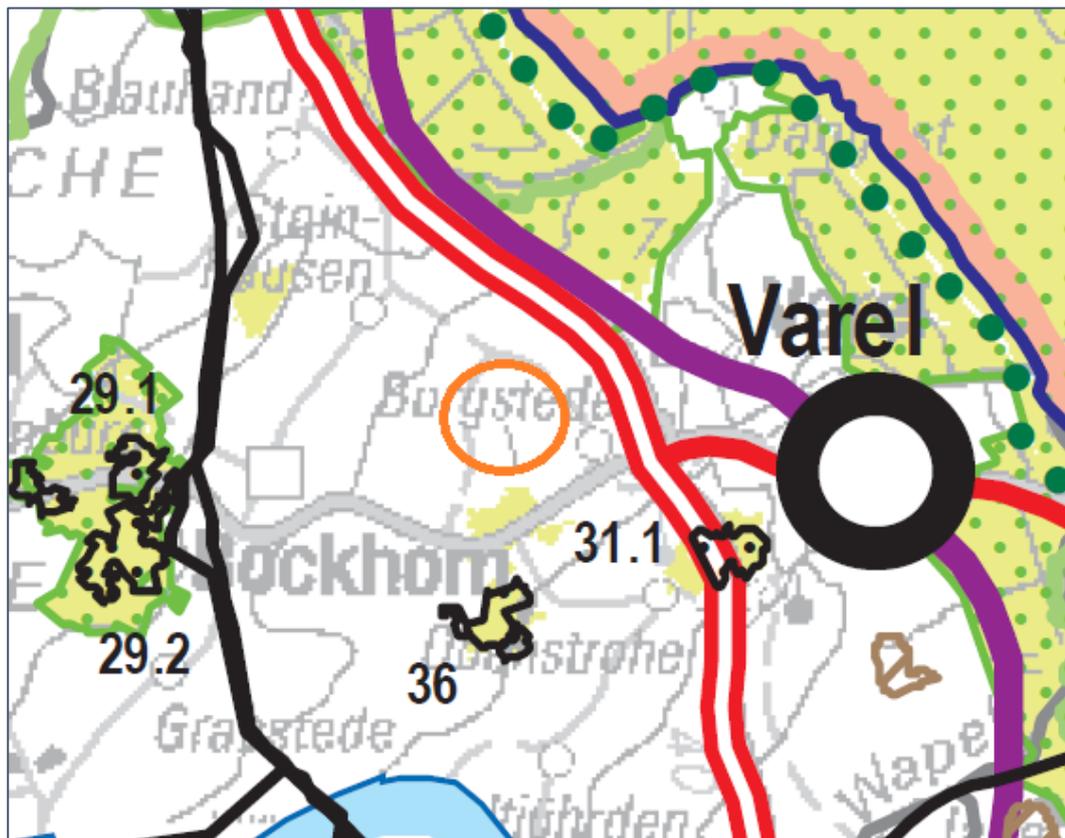
51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

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

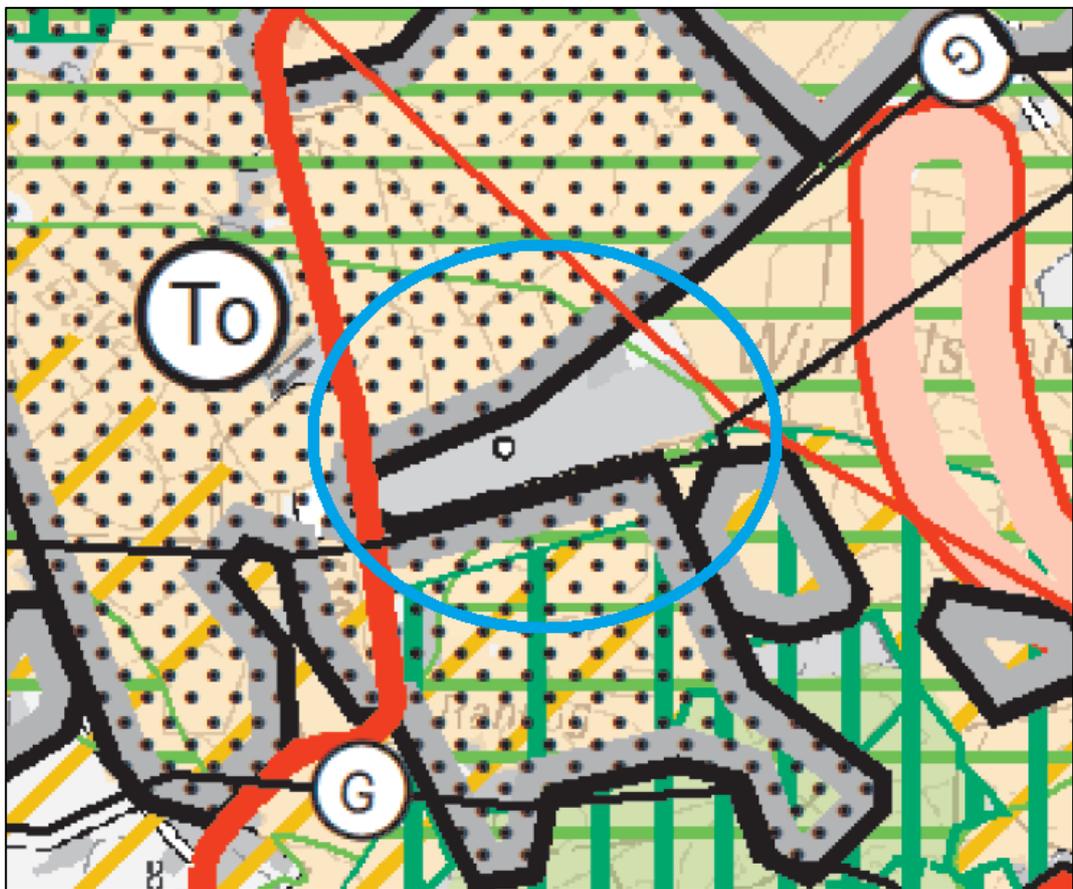
Im **regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland ist das in der Kartengrundlage dargelegte Gewerbegebiet (grau) ohne weitere Ausweisung geblieben. Nordöstlich des Plangebiets ist die vorhandene 110 kV-Leitungstrasse als Vorranggebiet ausgewiesen (schmale rote Linie).

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

Die westlich liegende K 104 „Rahlinger Straße“ ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (breite rote Linie). Südlich ist eine bestehende Hauptabwasserleitung als Vorranggebiet (schmale schwarze Linie) festgelegt. Im Süden, Norden und Westen ist das Betriebsgelände von einem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung umschlossen (graue Umgrenzung mit Punktsignature; 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 Gewerbestandort beschränkt und die eingrünenden Elemente auf Bebauungsplanebene 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 Betriebsgeländes je eine unterirdische Wasser- und Gasleitung sowie eine oberirdische Stromleitung. Am Südrand

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

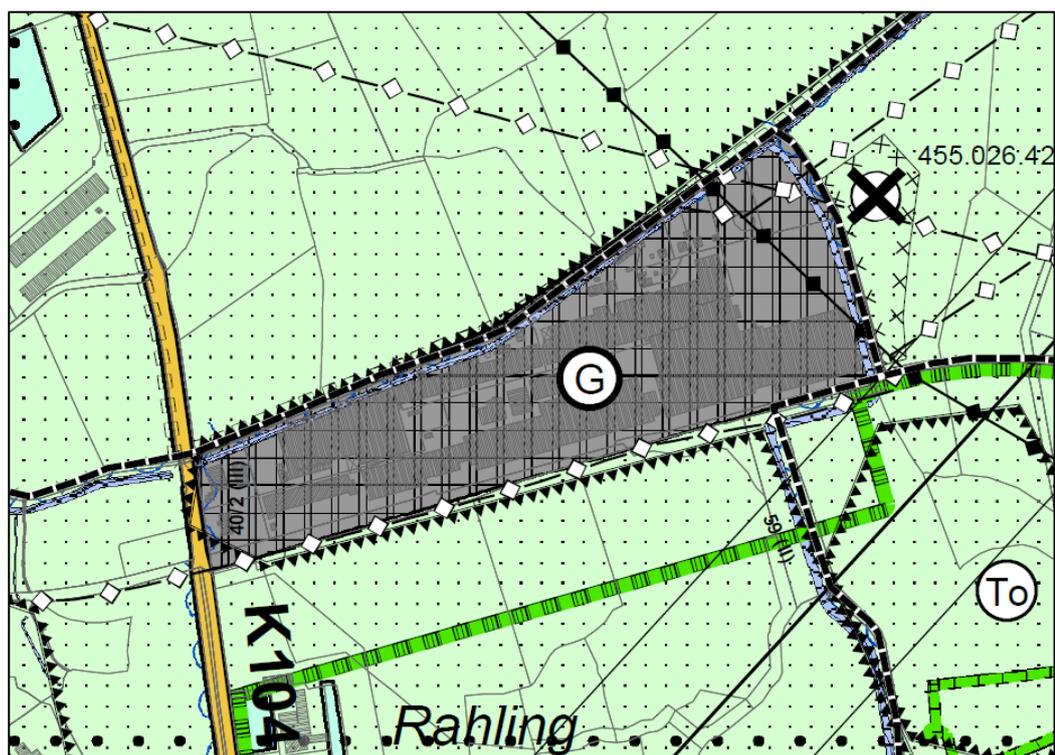
außerhalb des Betriebsgeländes verläuft eine Abwasserleitung. Seine Südostecke tangiert außerdem die Schutzzone der hier verlaufenden Richtfunktrasse.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes ist die am Westrand des Betriebsgeländes verlaufende K 104 „Rahlinger Straße“ im Rahmen der Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge als Verkehrsweg dargestellt. Der am Oststrand 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 Betriebsgelände 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 die vorliegende FNP-Änderung erforderlich ist.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland (Fortschreibung 2015) misst den Biototypen auf dem Betriebsgelände überwiegend eine sehr geringe Bedeutung zu. Der wenig genutzte Bereich im Nordosten (Sukzessionsfläche mit

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

Gehölzaufwuchs; s. Kap. 3) sowie der einfassende Gehölzbestand an der südlichen Geländegrenze 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 Betriebsgelände 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 Betriebsgelände 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 struktureiche gehölzbestimmte Kulturlandschaft entwickelt werden.

Im Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzept sind für das Betriebsgelände 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.

Der Bebauungsplan trägt den für das Betriebsgelände vorgegebenen Zielen insbesondere dadurch Rechnung, dass die hier vorhandenen schützenswerten Sukzessions- und Gehölzbestände erhalten werden.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Varel (2004) ist das Betriebsgelände 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 halbruderale 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 Betriebsgeländes 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 Betriebsgelände und sein Umfeld im Wesentlichen nur eingeschränkte Bedeutung. Lediglich östlich grenzt

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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 Betriebsgelände selbst und sein näheres Umfeld keine Vorgaben benannt. Lediglich die nördlich angrenzende Jeringhaver Bäke ist als schutzwürdig im Sinne eines geschützten Landschaftsbestands eingestuft.

Im Ergebnis des Landschaftsplanes wird der baulich genutzte Teil des Betriebsgeländes 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 des Betriebsgeländes (Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs) aus naturschutzfachlicher Sicht um einen etwas wertvolleren Bereich handelt. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem die dort vorhandene Sukzessionsfläche erhalten wird.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bisher 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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.

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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 Biotoptypenplan zum Bbauungsplan dargelegt.

Hieraus wird deutlich, dass vor allem auf einer großen Fläche im Nordosten des Betriebsgeländes, 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

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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 im Bebauungsplan 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 Betriebsgeländes 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

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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 Gewerbestandortes ist somit auch von städtebaulichem Interesse.

Das Betriebsgelände der Porzellanfabrik soll daher möglichst umfänglich und flexibel genutzt werden können. Zugleich sollen die aus naturschutzfachlicher Sicht zwischenzeitlich bedeutsam gewordenen Bereiche auf Bebauungsplanebene zugunsten der Naturfaktoren und des Orts- und Landschaftsbildes gesichert werden. Diese randlich gelegenen Bereiche werden dort 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 im Übrigen vorgesehenen Festsetzungen sind für die vorliegende Planungsebene nicht relevant.

Insgesamt wird hier jedoch der Bestand orientierend zugrunde gelegt, 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 der Flächennutzungsplan-Änderung

Die oben in Kap. 6 entwickelten, für die gewerbliche Nutzung vorbehaltenen Flächen sind aus den dort genannten Gründen im Bebauungsplan mit Ausnahme einer im Rahmen der naturschutzfachlichen Belange erforderlichen Fläche im Norden dem Bestand und den Erfordernissen entsprechend als Baugebiet vorgesehen. Hiervon wird im Bebauungsplan eine Teilfläche im Westen und Süden infolge des erforderlichen Schallschutzes als Gewerbegebiet mit entsprechend begrenzten Emissionskontingenten und der übrige nördliche Teil aufgrund der gegebenen Erfordernisse und der Entwicklungsziele der Porzellanfabrik als Sonstiges Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ mit höheren Emissionskontingenten festgesetzt.

Nach dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog handelt es sich im Sonstigen Sondergebiet um gewerbliche Nutzungen, die infolge der zulässigen Ausprägung und Kombination zusammengenommen eine spezielle Charakteristik aufweisen werden, die nicht der eines üblichen Gewerbe- oder Industriegebietes entspricht. Daher ist dort die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erforderlich, die infolge des Entwicklungsgebotes auch auf der FNP-Ebene einer entsprechenden Darstellung bedarf.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort der Porzellanfabrik derzeit zur Gänze als gewerbliche Baufläche dargestellt. In diesem Rahmen wären hier gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art möglich. Der gegebene Standort bringt jedoch

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

aufgrund seiner Nähe zur Autobahn insbesondere für Logistikunternehmen einen besonderen Standortvorteil mit sich. Dieser soll daher genutzt und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der schallschutzrechtlichen Erfordernisse gesichert werden.

Daher wird auch auf der Flächennutzungsplanebene der für Logistikbetriebe geeignete Teil des Standortes mit der speziell für diese Nutzungen vorgesehenen Baugebietskategorie des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und Logistik“ dargestellt. Seine Abgrenzung ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der an diesem Standort zu sichernden Porzellanfabrik vor allem aus den schalltechnischen Erfordernissen abgeleitet und entspricht der Abgrenzung, wie sie im Bebauungsplan enthalten ist. Das auf Bebauungsplanebene gegebene Entwicklungsgebot wird somit eingehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis auf Bebauungsplan-Ebene 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 auf Bebauungsplan-Ebene nur die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Logistik und ergänzenden anderen Nutzungen für möglich.

8. 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.

9. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung nach § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 01.12.2022 die Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 51. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 51. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Feststellungsbeschluss zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

12. Zusammenfassende Erklärung

12.1. 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

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ aufgestellt.

12.2. 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 absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher von begrenztem Umfang, wodurch der Aufwand für Kompensationsmaßnahmen gering bleibt.

Konflikten mit den umliegenden Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf Emissionen und Immissionen, lässt sich durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung wirksam vorbeugen.

Insgesamt sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Hindernisse für den Planvollzug abzusehen.

12.3. Planungsalternativen

Eine Änderung des Flächennutzungsplans zu unterlassen und die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für das gesamte Betriebsgelände beizubehalten kommt nicht in Betracht. Die Überlegungen und Abstimmungen zu einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit der Fläche haben ergeben, dass die Stadt Varel für einen Teil des Geländes kein Industriegebiet gemäß seines gewerblichen Entwicklungsrahmens sieht. Die

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

betreffende Fläche soll 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 auf Bebauungsplan-Ebene nur die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Logistik und ergänzenden anderen Nutzungen für möglich. Insofern wurde mit der Darstellung eines Sondergebiets auch für die Ebene des Flächennutzungsplans die besondere Art der baulichen Nutzung gewählt.

12.4. Abwägungsvorgang

12.4.1. 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 auf Anregung des Landkreises Friesland die Ausführungen in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und zum Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung korrigiert bzw. ergänzt.

12.4.2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 10 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, von denen 5 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorliegende Planung kein Änderungsbedarf.

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

Unterzeichnet:

Varel,

Bürgermeister

51. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung

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\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begrueendung\2023_05_26_11916_begr_FNP-Ae_F_ohne_UB.docx