

FRIESLAND PORZELLANFABRIK

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG IN DER ZEIT VOM 08.04. – 15.05.2023



**70 Jahre
Produktion
in Varel !**

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

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

1) OOWV

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- In unserer Stellungnahme vom 24.03.2023 –AP-LW-AWN/R6/03/23/Kr haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.
- Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise
- Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzutragen

Abwägung

- Die jetzige Stellungnahme enthält über die vorherige, angegebene Stellungnahme hinaus keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte, so dass es bei der bereits erfolgten Abwägung verbleibt.

2) AVACON

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Das Anfragegebiet befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Varel-Roffhausen“, LH-14-020 (Mast 015-017).
- Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.
- Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.
- Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme in Gänze zur Beachtung an den Vorhabenträger weiterzugeben.



2) AVACON

Hinweise, Anregungen, Bedenken

ANHANG

- Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.
- Die Lage und Breite der Leitungsschutzbereiche sind im Planwerk der Sparte Hochspannung dargestellt.
- Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.



Abwägung

- Die Hinweise zu den Erfordernissen im Leitungsschutzbereich und dem Einwirkungsbereich mit einem Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben.
- Mit der vorliegenden Planung wird hauptsächlich der Bestand bauleitplanerisch gesichert und zugleich die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes und des Standortes in den bereits baulich genutzten Bereichen gesteuert.
- Bauliche Nutzungen im Leitungsschutzbereich sind nicht vorgesehen.



3) EWE-NETZ

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.
- Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Abwägung

- Die jetzige Stellungnahme enthält über die vorherige Stellungnahme vom 23.03.2023 hinaus keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte, so dass es bei der bereits erfolgten Abwägung verbleibt.

4) LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:
- Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen
- Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind.

Abwägung

- Die Hinweise wurden beachtet.
- Die EWE Netz GmbH wurde im Rahmen der vorliegenden Planung beteiligt. Die von dort mitgeteilten Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde:

- Stellungnahme inhaltsgleich zur Stn. vom 24.03.2023:
- Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, sofern die folgenden Hinweise berücksichtigt werden - unter anderem müssen Einzelheiten der aktuellen Bauleitplanung (...) noch unter den Vorbehalt von möglichen Auswirkungen der Entwässerungsplanung und der zugehörigen wasserrechtlichen Antragsverfahren gestellt werden.

Abwägung

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde:

- Stellungnahme inhaltsgleich zur Stn. vom 24.03.2023
- Als Ergänzung, 26.04.2023: der Inhalt der Stellungnahme vom 17.03.2023 wird hiermit inhaltlich unverändert und vollständig erneut geltend gemacht - ausdrücklich auch nach Kenntnissnahme der bekannt gemachten Abwägung vom 27.03.2023.
- Bestandsaufnahmen oder Konzepte für die Regelung der Oberflächenentwässerung wurden noch nicht vorgelegt.
- Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, sofern die folgenden Hinweise berücksichtigt werden - unter anderem müssen Einzelheiten der aktuellen Bauleitplanung (...) noch unter den Vorbehalt von möglichen Auswirkungen der Entwässerungsplanung und der zugehörigen wasserrechtlichen Antragsverfahren gestellt werden.



Abwägung

- Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen (Weiteres s. u.).
- Der gesetzlich verankerte Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante des Gewässerprofils wird nachrichtlich übernommen. Hierzu wird folgender Hinweis aufgenommen:

„10.3 Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind die wasserrechtlichen Vorgaben und Erfordernisse zu beachten.“
- Eine inhaltliche Planänderung ergibt sich aus diesen Ergänzungen insgesamt nicht.



5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde:

- in Wiederholung: Wie in Ziffer 7.4. der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) dargelegt, ist im Norden des Geltungsbereiches die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grenze vorgesehen, so dass dort für einen Räumuferstreifen an der Jeringhavener Bäke deutlich weniger als 10 m berücksichtigt werden.

Abwägung

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sielacht Bockhorn-Friedeburg wurde im vorliegenden Planungsverfahren beteiligt und hat hierzu keine Bedenken geäußert. Bei ergänzenden Besprechungen und Ortsterminen mit dem Landkreis sowie zwischen dem Landkreis und der Sielacht wurde letztlich eine einvernehmliche Lösung gefunden (Näheres s. u.).

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:

- Unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.03.2023 wird aufrechterhalten. Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, da keine geschützten Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes berührt werden.
- Das Plangebiet ist bereits umfangreich durch eine Vielzahl von Gebäuden, Hallen und Verkehrswege versiegelt. Im Nordosten liegt eine Ruderalfläche mit Baumbestand und einem Gewässer für die Regenrückhaltung vor. Diese Bereiche sowie die randlichen Baumbestände entlang der südlichen Grenze sowie Einzelbäume im Westen und mittig der gewerblich genutzten Fläche sind als zu erhalten festzusetzen.



Abwägung

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Die Ruderalfläche mit Baumbestand und einem Gewässer für die Regenrückhaltung, die randlichen Baumbestände entlang der südlichen Grenze sowie Einzelbäume im Westen und mittig der gewerblich genutzten Fläche sind dementsprechend flächig oder als Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.
- Soweit mittig der gewerblich genutzten Fläche einzelne Bäume vorhanden sind, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind, handelt es sich um solche, deren Stamm unmittelbar neben unterirdischen Leitungen steht.



5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:

- Bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden sowie Fällungen von Gehölzen sind Kontrollen durch fachkundige Personen vor Durchführung der Maßnahmen durchzuführen. Besteht der Verdacht, dass artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung

- Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Hinweis ist bereit im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:

- Die versiegelte Fläche kann durch die Planung nicht wesentlich vergrößert werden.
- Als Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes Flächen von ca. 450 m² zu entsiegeln und insgesamt 0,26 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen.
- Weitere 1,99 ha sind als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Auf diesen Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung bzw. Nutzung auszuschließen.

Abwägung

- Die angegebenen, im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung ermittelt und sind entsprechend festgesetzt.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:

- Bei der Abwägung unserer Stellungnahme ihrerseits vom 27.03.2023 wurde unserer Forderung die Industriebäude in die freie Landschaft einzubinden mit dem Erhalt und der Ergänzung der vorhandenen Randpflanzungen nicht nachgekommen.
- Eine Ergänzungspflanzung dieser Bereiche ist dringend erforderlich.



Abwägung

- Zu dieser Forderung wurden zwischenzeitlich zwei Ortstermine mit der UNB und der UWB durchgeführt. Ergänzend hierzu hat sich der Landkreis mit der Sielacht besprochen. Im Ergebnis wurde folgende einvernehmliche Lösung abgestimmt:
- In den Bebauungsplan wird ergänzend folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
- „Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen der K 104 "Rahlinger Straße" und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entlang der südöstlichen Grenze zu den Flurstücken 127/3 und 138/9 sind vorhandene und aufkommende Gehölze zum Zwecke der Eingrünung auf einer Breite von 1 m dauerhaft zu erhalten. Eine ergänzende Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern ist zulässig. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze auf eine Höhe von

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:

Abwägung

- *mindestens 4,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Zulässigkeit von Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung und die Sicherung des nachrichtlich übernommenen Leitungsschutzbereichs der 110 kV Hochspannungsleitung bleiben davon unberührt. Eine Entsiegelung ist in diesen Bereichen nicht erforderlich.“*

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Fachbereich Straßenverkehr:

**Fachbereich Planung, Bauordnung und
Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und
Gebäudemanagement - Städtebaurecht:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und
Gebäudemanagement - Regionalplanung:**

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen,
Personal:**

- Es bestehen keine Bedenken.

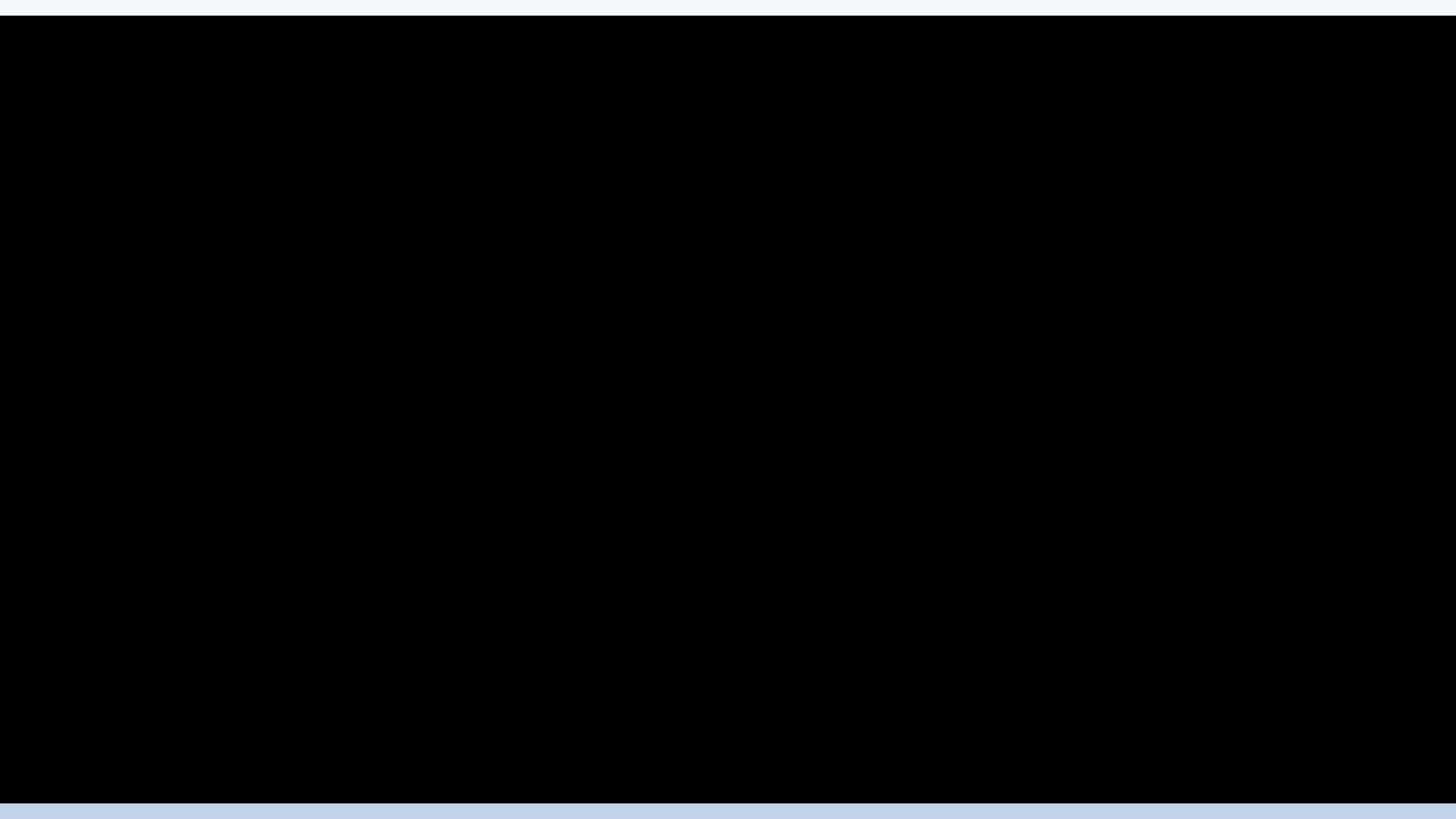
Abwägung

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

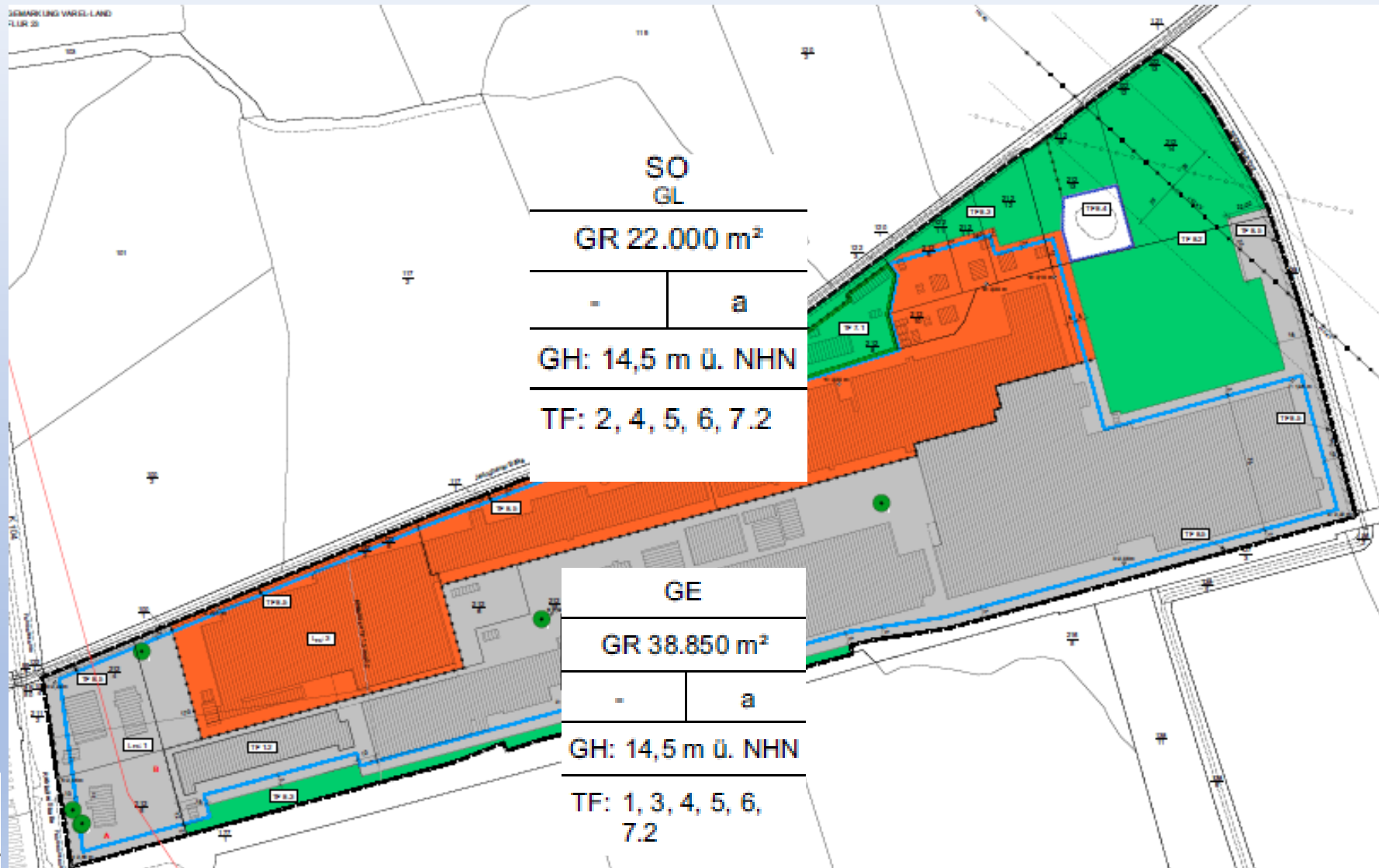
WEITERE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

- **6. STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT OLDENBURG VOM 13.04.2023**
- **7. EXXONMOBILE PRODUCTION DEUTSCHLAND GMBH, VOM 14.04.2023 IM AUFTRAG VON: BEB ERDÖL UND ERDGAS GMBH, MOBIL ERDGAS-ERDÖL GMBH (MEEG) UND NORDDEUTSCHE ERDGAS-AUFBEREITUNGSGESELLSCHAFT MBH (NEAG)**
- **8. VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, BREMEN VOM 10.05.2023**
- **9. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, OSNABRÜCK VOM 10.05.2023**
- **10. STADT VAREL, GLEICHSTELLUNGSBEAUFTRAGTE VOM 15.05.2023**



PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit 1.2 gekennzeichneten Gebäude ist Einzelhandel für die Warengruppe "Haushaltswaren", also der Wirtschaftszweige Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2) und Hausrat (aus WZ 47.59.9), mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 qm zulässig.
(WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008)
- 1.3 Im übrigen Gewerbegebiet ist bis zu einem Abstand von 170 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze an 90 Tagen im Jahr der Sonderverkauf und Verkauf von Artikeln aus Überproduktion sowie Artikeln III. Wahl der Warengruppe "Haushaltswaren" gemäß Nr. 1.2 zulässig.
- 1.4 In Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Nummer der L_{EK} -Fläche	L_{EK} Tag [dB (A) / m ²]	L_{EK} Nacht [dB (A) / m ²]	Zusatzkontingent Sektor A	Zusatzkontingent Sektor B
1:	65	45	0	5
2:	65	50	0	5

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

2.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und Logistik“ - SO GL - dient der Unterbringung von Gewerbe- und Logistikbetrieben und in untergeordnetem Maße ergänzenden Nutzungen.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ sind zulässig:

- Logistikbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und sonstige Gewerbebetriebe aller Art, deren Geräusche (Betriebe und Anlagen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Nummer der L_{EK} -Fläche	L_{EK} Tag [dB (A) / m ²]	L_{EK} Nacht [dB (A) / m ²]	Zusatzkontingent Sektor A	Zusatzkontingent Sektor B
3:	65	60	0	5
4:	65	65	0	5

die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7),

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sonderverkauf und Verkauf von Artikeln aus Überproduktion sowie Artikeln III. Wahl der Warengruppe "Haushaltswaren" gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 in einem Abstand von bis zu 170 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze an 90 Tagen im Jahr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der an den Geltungsbereich angrenzenden Straße (K 104) nicht zulässig.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches. Notwendige technische Dachaufbauten und Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

Ausnahmsweise kann die maximale Gebäudehöhe durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insbes. Photovoltaik und Kollektoren) um 1 m überschritten werden.

6. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Auf der mit 7.1 gekennzeichneten Fläche sind zwei Hallen mit einer Gesamtgröße von rund 450 m² abzubauen und die Flächen inklusive der Zuwegungen zu entsiegeln. Die Fläche ist unter Freihaltung der Zuwegung zum Abwasserpumpwerk und zur Gasübergabestation der natürlichen Sukzession zu überlassen und unter Entfernung aufwachsender Bäume dauerhaft im Zustand der Sukzession zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- 7.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel von max. 70° zulässig.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

- 8.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang durch die Nachpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums (s. Hinweis Nr. 11) an beliebiger Stelle im Geltungsbereich mit Pflanzqualität Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16cm, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen.
- 8.2 Die mit 8.2 gekennzeichnete Fläche ist in der vorhandenen Form einer Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Zulässig sind ebenfalls Gehölzbeseitigungen zur Sicherung der Stromleitung sowie Pflegemaßnahmen der Röhrichtflächen.
- 8.3 Die mit 8.3 gekennzeichnete nördliche Fläche ist in ihrem Charakter als Scherrasenfläche mit überwiegend randlichem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. In der mit 8.3 gekennzeichneten südlichen Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. In den Gehölzbeständen sind fachgerechte Pflegemaßnahmen zulässig. Bei natürlichem Abgang von Bäumen oder bei Fällungen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht oder technischer Erfordernisse sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (s. Hinweis Nr. 11) vorzunehmen. Die Scherrasenflächen sind dauerhaft von jungem Baumaufwuchs freizuhalten.
- 8.4 Die mit 8.4 gekennzeichnete Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Die das Gewässer umgebenden Gehölze sind bei Ausbau- oder Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich ist.
- 8.5 Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen der K 104 "Rahlinger Straße" und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entlang der südöstlichen Grenze zu den Flurstücken 127/3 und 138/9 sind vorhandene und aufkommende Gehölze zum Zwecke der Eingrünung auf einer Breite von 1 m dauerhaft zu erhalten. Eine ergänzende Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern ist zulässig. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze auf eine Höhe von mindestens 4,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Zulässigkeit von Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung und die Sicherung des nachrichtlich übernommenen Leitungsschutzbereichs der 110 kV-Hochspannungsleitung bleiben davon unberührt. Eine Entsiegelung ist in diesen Bereichen nicht erforderlich.

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 044 1/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau-, Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Ansprechpartner ist der Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahme muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

8. 110 kV-Leitung

Arbeiten und geplante Bebauungen im Leitungsschutzbereich sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon als Leitungsträger abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt.

9. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden DIN, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, eingesehen werden.

10. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

10.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

10.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

10.3 Innerhalb der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG (5 m Breite ab Böschungsoberkante) sind die wasserrechtlichen Vorgaben und Erfordernisse zu beachten.

11. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (Abriss- und Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist vor Umsetzung von Maßnahmen eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Fledermausquartiere und Niststandorte durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen sollte nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

12. Standortgerechte, heimische Baumarten

Folgende Baumarten gelten als standortgerecht und heimisch:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Hainbuche	(Carpinus betulus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bergulme	(Ulmus glabra)	Rotbuche	(Fagus silvatica)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Sandbirke	(Betula pendula)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campestre)	Spitzahorn	(Acer platanoides)	Zitterpappel	(Populus tremula)
Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)		
		Stieleiche	(Quercus robur)		