

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 256

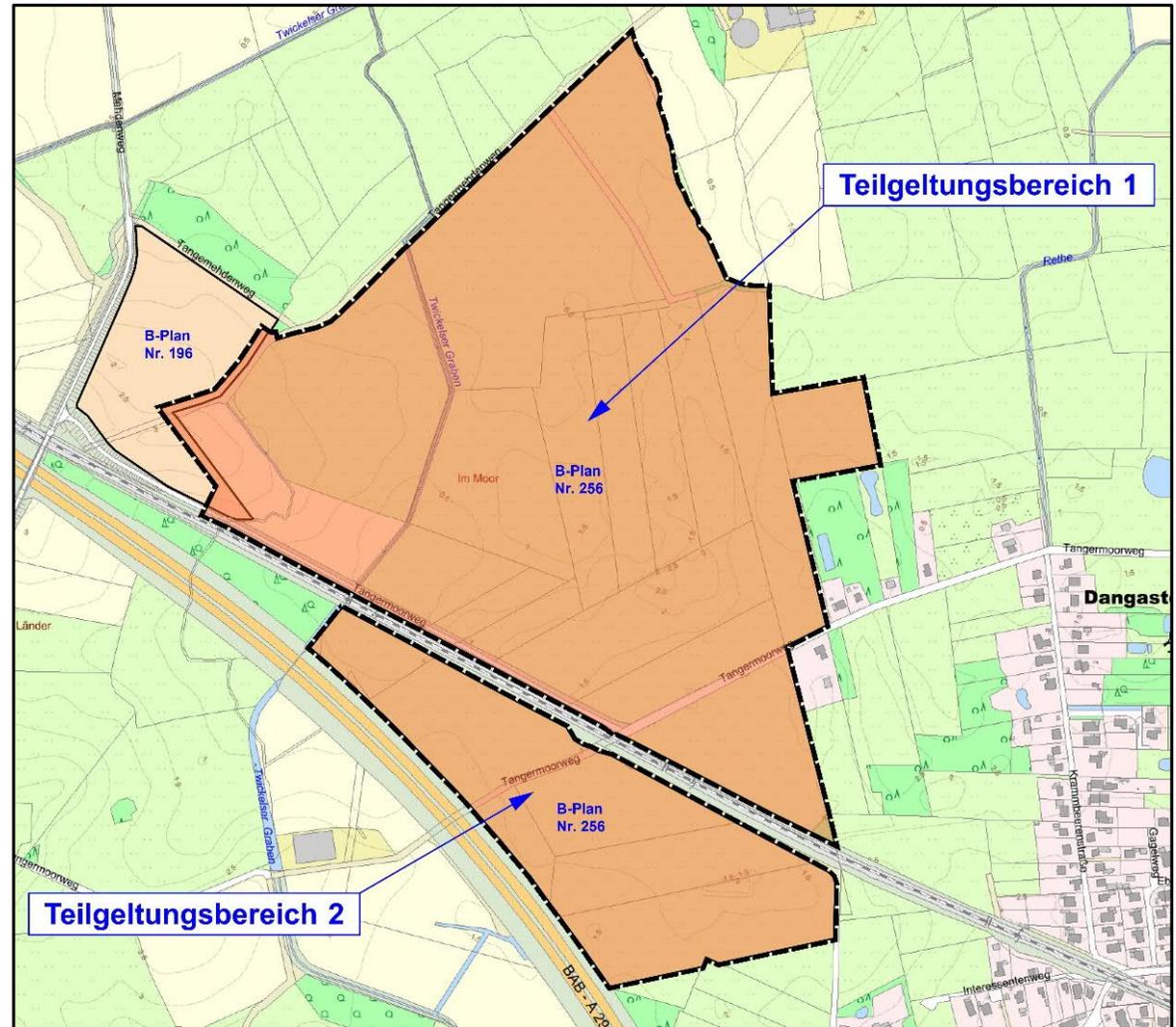
Photovoltaik-Freiflächenanlage

Tangermoorweg

Abwägungsbeschluss zu den  
Stellungnahmen aus den früh-  
zeitigen Beteiligungsverfahren

Vorstellung des Entwurfs

Auslegungsbeschluss



**Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf einem Areal am Tangermoorweg eine Photovoltaik - Freiflächenanlage zu errichten.**

**Damit soll ein aktiver Beitrag zur Energiewende geleistet werden. Neben der Windkraft ist die Nutzung der Sonnenenergie von besonderer Bedeutung.**

**Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.**

**Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.**

**Im Bebauungsplan werden daher Bauflächen für die Errichtung von Photovoltaikmodulen in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.**

**Durch entsprechende Festsetzungen soll eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen von Natur und Landschaft und sonstigen Belangen sichergestellt werden.**



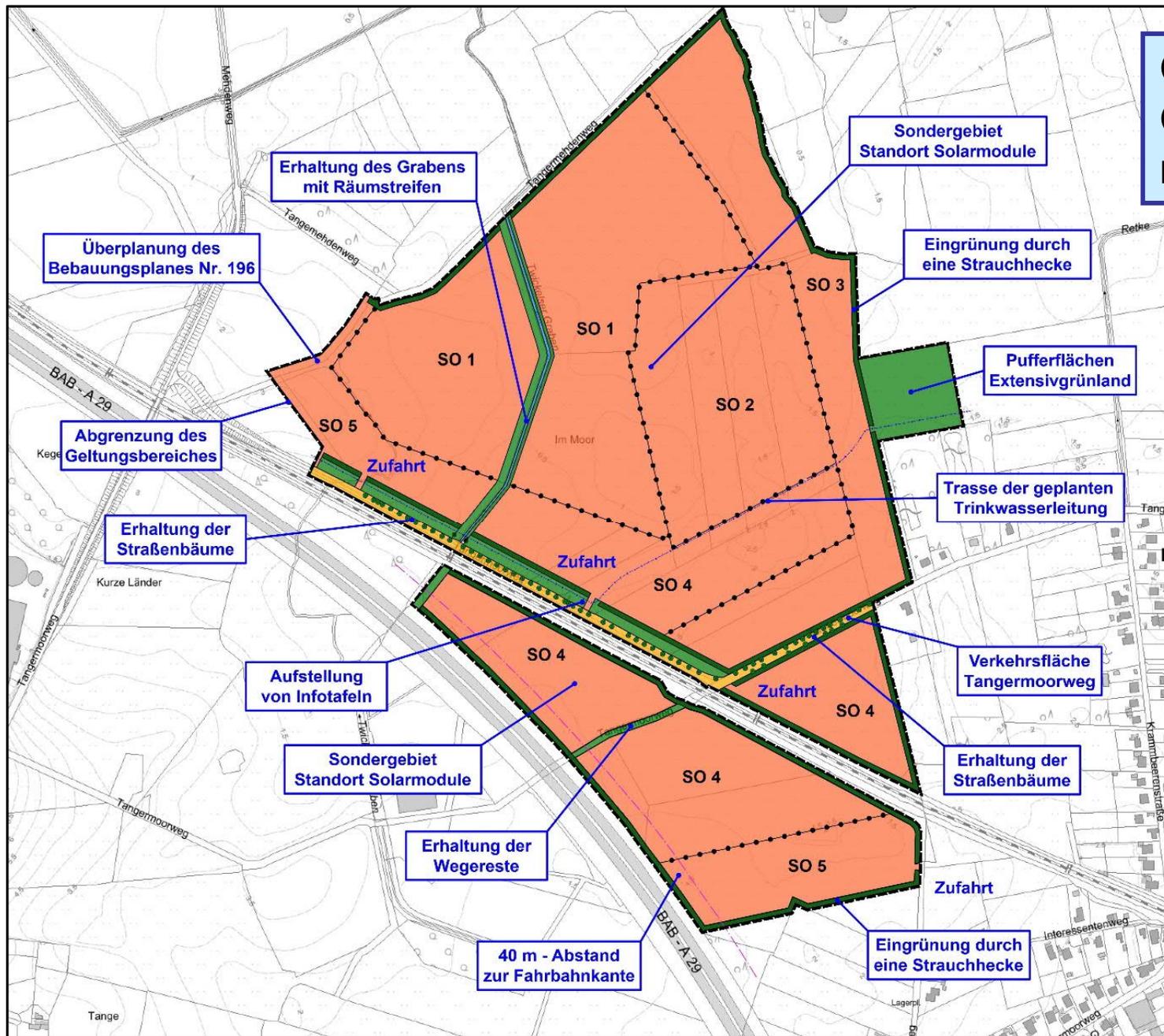


## Änderungen im Verlauf der Planaufstellung

- Vergrößerung des Geltungsbereiches aufgrund der Umstellung auf Moor-PV
- Wiedervernässungskonzept (Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüstring)
- Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Belegungsdichte und Module
- Neufassung der Grünordnungsmaßnahmen
- Einführung eines Monitorings (Wiedervernässung / Wertfaktoren)
- Durchführung einer Umweltprüfung / Dokumentation in einem Umweltbericht

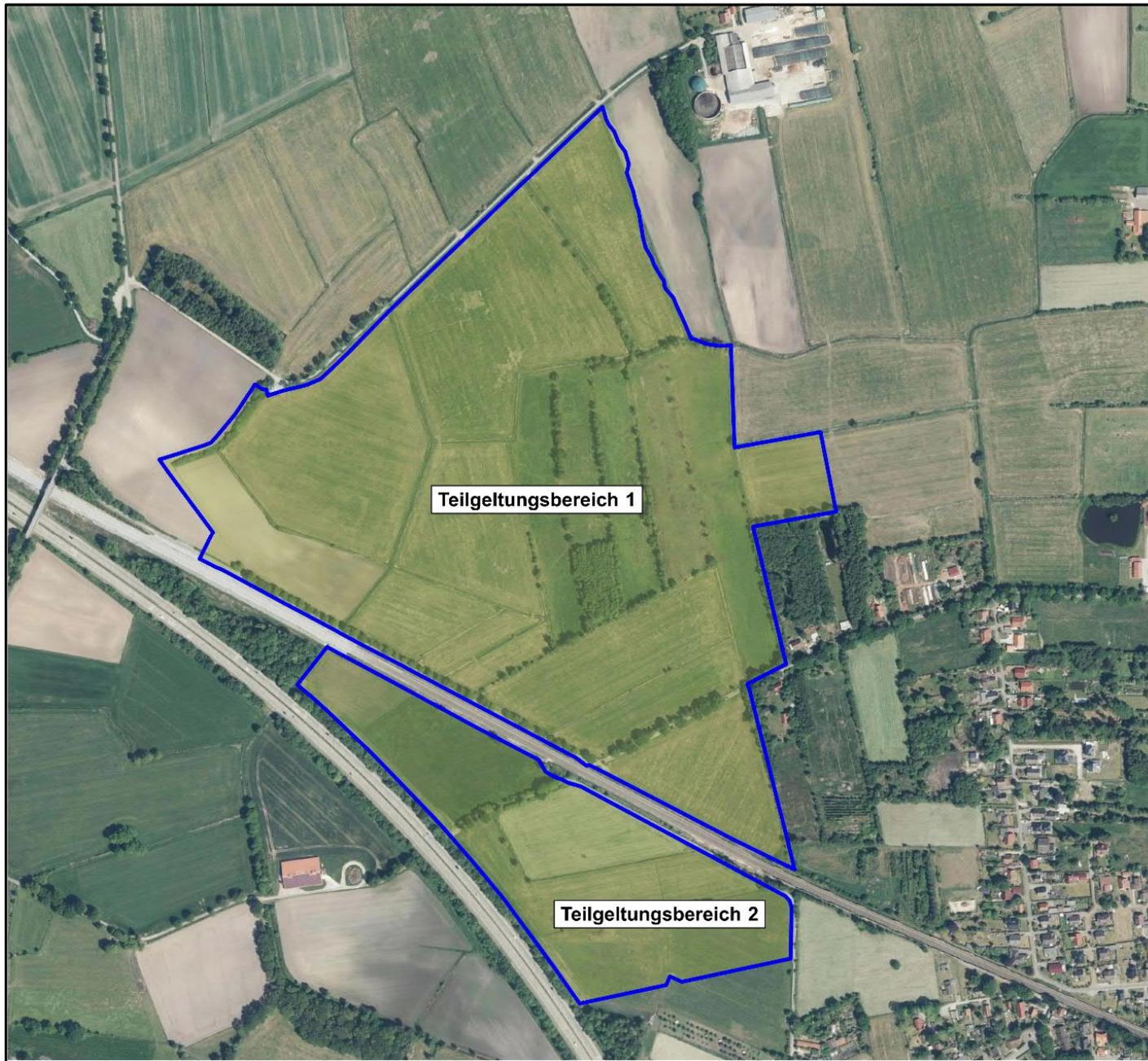


# Informationen zum neuen Entwurf



**Größe des Geltungsbereiches: rund 49,8 ha**

# Bestand Vorhabenfläche Luftbild



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- EWE Netz GmbH
- Telekom Deutschland GmbH
- Andrea Arens (Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie



# Frühzeitige Beteiligungsverfahren

---

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- OOWV Brake
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
- Die Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Oldenburg
- Sielacht Bockhorn - Friedeburg



## Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

Der OOWV gibt mehrere Hinweise zu den bestehenden Anlagen des Wasserversorgungsnetzes und weist auf die geplante Errichtung einer neuen Trinkwasserleitung hin.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen zu den Belangen der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Die neue Trinkwasserleitung wird bei der Planung berücksichtigt. Die Trasse und der 8 m breite Schutzstreifen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Ein überbaubarer Bereich wird für den Trassenverlauf nicht festgesetzt. Gehölze sind dort ebenfalls nicht zulässig.

## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel und es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Stadt Varel liegen keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet vor. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt Varel auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

1.

Zur fachgerechten Berücksichtigung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden.

2.

Es werden Hinweise zum Bodenschutz bei der Errichtung von PV-FFA gegeben.

3.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen können.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und es wird eine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen.

zu 2.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die einschlägigen Vorgaben zum Umgang mit sulfatsauren Sedimenten Berücksichtigung finden.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

1.

Die Belange des Bahnverkehrs werden ausführlich dargestellt und es wird darum gebeten, diese Belange bei der Realisierung der Planinhalte zu beachten.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Die in der Stellungnahme genannten Auflagen, Bedingungen und Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Sie werden als „Hinweise“ in die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 256 aufgenommen.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes

### Zur 48. FNP - Änderung

1.

Die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Anbaubeschränkungszone sind entsprechend in der Planzeichnung mit Legende darzustellen.

2.

Es wird darum gebeten, eine Reihe von Hinweisen zu den Belangen der Autobahn GmbH in die Planunterlagen aufzunehmen.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Anbaubeschränkungszone werden nunmehr in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden in die Begründung zur 48. FNP - Änderung aufgenommen.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes

### Zum Bebauungsplan Nr. 256

1.

Es wird darum gebeten, eine Reihe von Hinweisen zu den Belangen der Autobahn GmbH in die Planunterlagen aufzunehmen.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 256 aufgenommen.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

**1.**

Südlich der Bahnlinie verläuft das in Unterhaltung der Sielacht stehende Gewässer III. Ordnung Nr. 75/1. Im Bereich des Gewässerverlaufes ist im Vorentwurf zum Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen. Lt. Verbandssatzung ist bei Gewässern III. Ordnung ein Räumuferstreifen von 6,0 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von allen die Durchfahrt der Raumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen freizuhalten. Ich bitte um Berücksichtigung und Anpassung des Planentwurfes.

## Abwägung der Stadt Varel

**zu 1.**

Der Anregung wird gefolgt.

Der angesprochene Räumuferstreifen wird nunmehr als private Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Flächen für das Anpflanzungsgebot von Sträuchern werden nach Süden verlagert und das Sonstige Sondergebiet SO 4 wird entsprechend verkleinert.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

**2.**

Eine eventuelle Vernässung im Bereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 75 „Twickelser Graben“ darf nicht zu einer Beeinträchtigung der gesetzlich notwendigen Gewässerunterhaltung führen. Der Räumuferstreifen muss auch zukünftig befahrbar bleiben.

**3.**

Durch die Anlage eines Rad- und Fußweges oberhalb des Gewässers II. Ordnung Nr. 75 „Twickelser Graben“ darf es nicht zu Einschränkungen bei der Gewässerunterhaltung kommen. Die Details der Gewässerkreuzung sind frühzeitig mit der Sielacht abzustimmen.

## Abwägung der Stadt Varel

**zu 2.**

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

**zu 3.**

Der Planungsansatz, einen eigenständig geführten Rad- und Fußweg entlang des Tangermoorweges zu errichten, wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Somit wird es auch keine Gewässerkreuzung geben.



## FAZIT

Den von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird gefolgt.

Soweit erforderlich, wurden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Somit könnte nunmehr die öffentliche Auslegung erfolgen und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Fassung zur öffentlichen Auslegung (Entwurfssfassung) wird nachfolgend dargestellt.





# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung (Nordteil)





## **Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Sonstige Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Moor-PV-FFA)**

**1.2 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO 5) „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (PV-FFA)**

## **Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundfläche**

**2.2 Anlagenhöhe**

## **Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche**



## **Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.1 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern**

### **4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.3 Private Grünflächen 1**

### **4.4 Private Grünflächen 2**

### **4.5 Private Grünflächen 3**

## **Nr. 5 Erhaltung von Bäumen**



## Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

### 6.1 Wiedervernässung

### 6.2 Überprüfung der Wertfaktoren

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

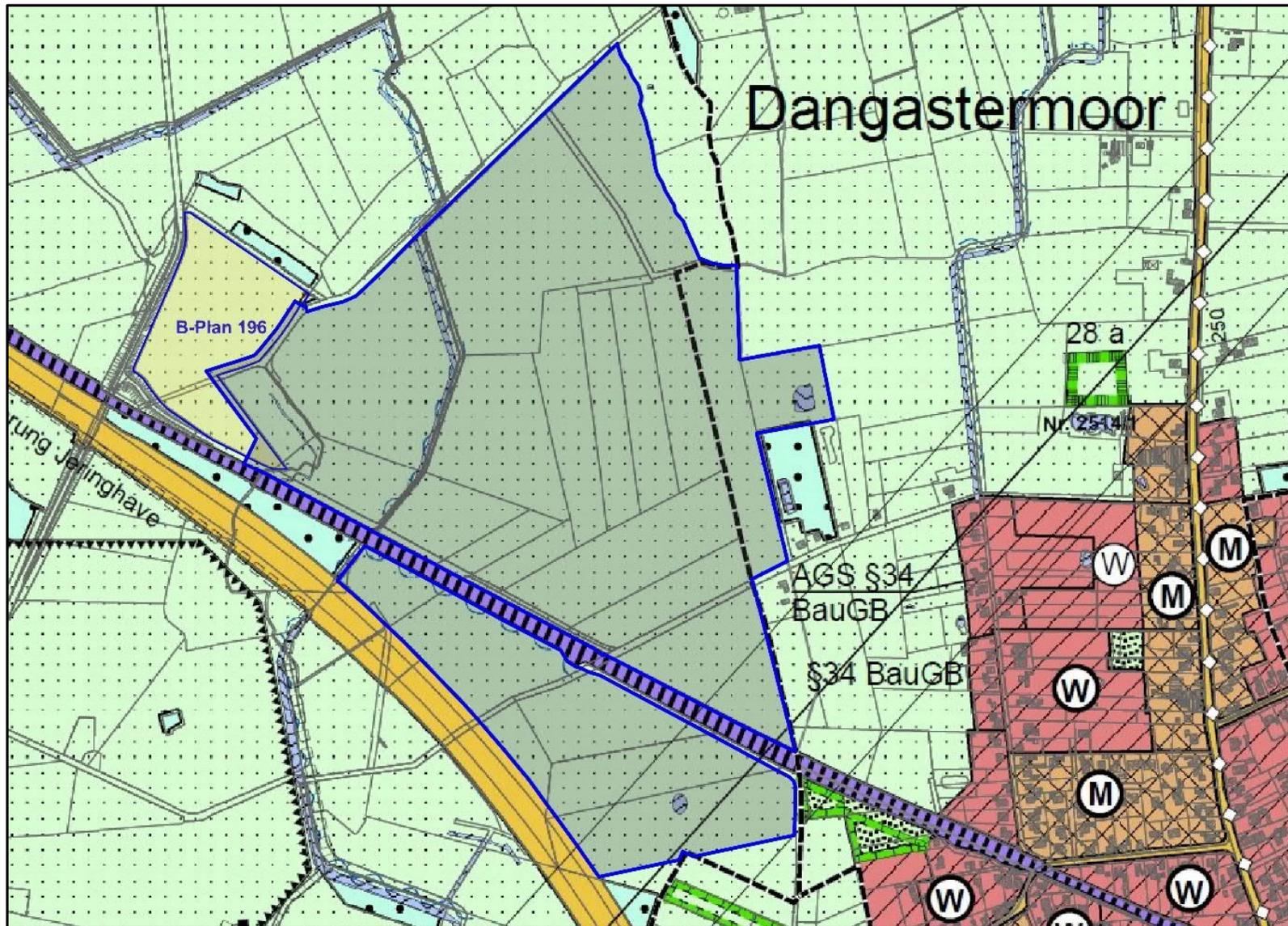
### § 2 Einfriedung

### § 3 Werbeanlagen mit Licht

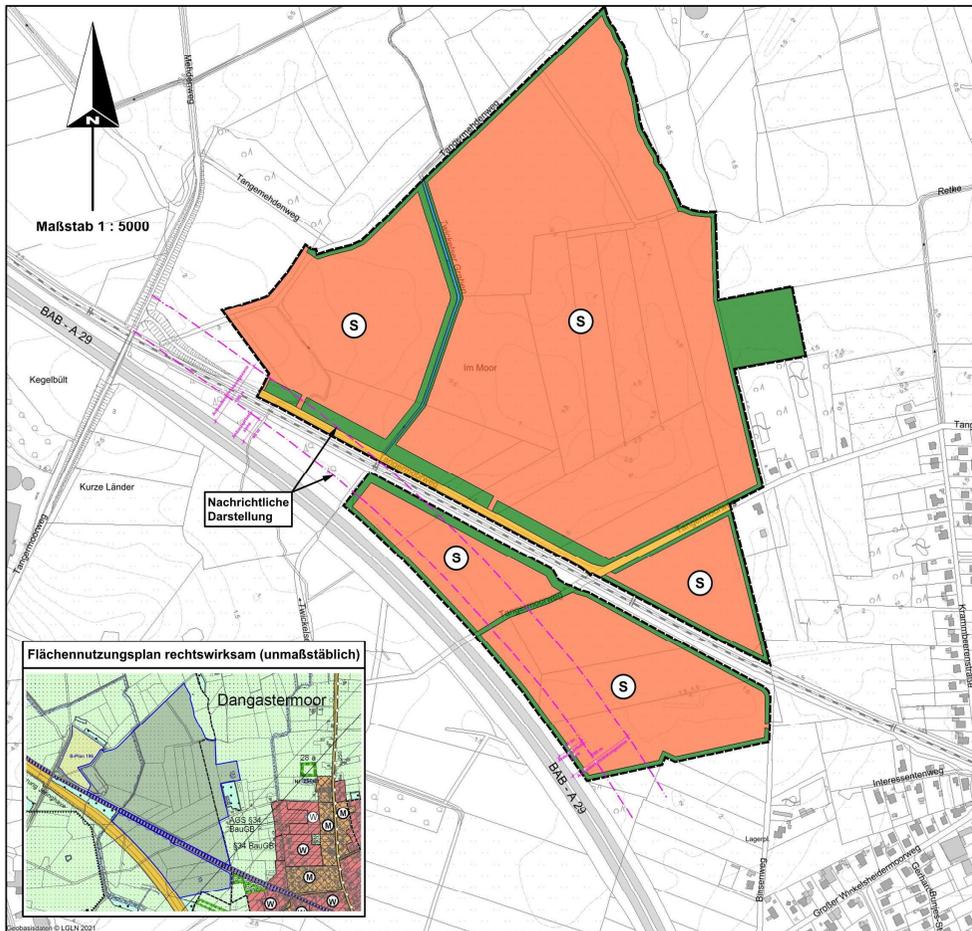


# Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit ist eine Änderung erforderlich.



# Entwurf 48. Flächennutzungsplanänderung



## Planzeichenerklärung

- Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen (Graben)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## HINWEISE

1. Es gelten die Bestimmungen der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoalensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den ..... Planverfasser

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel -



## Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

## Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 48. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Genehmigung

Die 48. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (AZ: ..... ) vom heiligen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den ..... Genehmigungsbehörde

## Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel ist in den der Genehmigungsverfügung vom ..... (AZ: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 48. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in ..... wirksam geworden.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 48. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ..... Bürgermeister

**Stadt Varel**  
**Landkreis Friesland**  
**48. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**im Ortsteil Dangastermoor**

## ENTWURF

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 30.05.2023)



