

# Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

## Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 26.06.2007,</li><li>• Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schr. v. 13.06.07,</li><li>• Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 08.06.2007,</li><li>• EWE AG, Netzregion Oldenburg/Varel, Schreiben vom 08.06.2007,</li><li>• e-on I Netz GmbH, Schreiben vom 31.05.2007,</li><li>• IHK Oldenburg, Schreiben vom 30.05.2007,</li><li>• Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 29.05.2007</li></ul>	<p>Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Die nachstehend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und / oder Bedenken wie folgt vorgebracht:</b></p> <p><b>Landkreis Friesland, Stellungnahme v. 22.06.2007</b></p> <p>Zu dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: b) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: c) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: d) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: e) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: g) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>h) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Lage, Art und Umfang der externen Kompensation noch nachzuweisen sind.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

# Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

## Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>i) Fachbereich Planung:</b> Die im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2003 formulierten Rahmenbedingungen für die o. a. Planungen wurden angemessen übernommen und entsprechend dargestellt. Hinzuweisen ist jedoch auf folgenden Aspekt: Wie zu Recht dargestellt, tangiert das Plangebiet in einem 20 m Streifen das LSG FRI 49 „Christiansburg“, das als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im RROP Friesland dargestellt ist. Die dargestellte Betroffenheit ist jedoch als nicht raumordnerisch relevant einzustufen. Weiterhin wird hierfür eine Teillöschung als LSG beantragt. Hierdurch würde gleichermaßen die Schutzwürdigkeit auf Ebene der Raumordnung entfallen. Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde gegen die o. a. Planungen keine Bedenken.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Ansonsten werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Stellungnahme vom 03.07.2007:</b></p> <p>Gegen die Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege Bedenken, da die Baumaßnahmen, anders als in der Begründung aufgeführt, fast vollständig auf dem Areal der denkmalgeschützten frühneuzeitlichen Festung Christiansburg erfolgen sollen (Niedersächsische Denkmalkartei, Varel, FStNr. 1). Die Bauarbeiten für die Fertigungshallen I und II sind mit erheblichen Bodeneingriffen und damit einer teilweisen Zerstörung des Kulturdenkmals verbunden. Im Osten und Süden des Geländes soll im Bereich der Innenbebauung sowie der Befestigungsanlagen ein Bodenauftrag erfolgen. Sowohl möglicherweise untertägig vorhandene Spuren der ehemaligen Innenbebauung sowie die im östlichen Bereich z. T. noch obertägig erkennbaren Reste der Befestigungsanlagen werden dabei überplant. Da ausgewählte Teilbereiche jedoch bereits archäologisch untersucht wurden, können die Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p>	<p>Bereits im Vorfeld des Planverfahrens wurde Kontakt zum Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen. Dabei wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:</p> <p>Um möglichen Zerstörungen des Kulturdenkmals durch Bauarbeiten vorzubeugen, werden parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die durch die Magnetometer-Prospektion festgestellten Bodenbefunde näher untersucht, so dass die endgültigen archäologischen Ergebnisse inzwischen vorliegen. Damit konnten die Interessen des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Die Aussagen der Begründung zu diesem Punkt werden geändert und ergänzt.</p> <p>Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>OOWV, Brake, Stellungnahme v. 12.06.2007:</b></p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte: 1) Schmutzwasserentsorgung und 2) Oberflächenentwässerung.</p> <p><b>1) Schmutzwasserentsorgung</b> In oben genanntem Planbereich sind keine Schmutzwasserentsorgungsanlagen des OOWV vorhanden. Gemäß Kapitel 3.4 der vorliegenden Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 der Stadt Varel wird darauf hingewiesen, dass der OOWV den Bau einer Druckleitung zum Anschluss als die zentrale Schmutzwasserbeseitigungseinrichtung plant. Eine Ermittlung der Anschlussbeteiligung der vom Konzept erfassten Anlieger hat eine unzureichende Anschlussbeteiligung ergeben, so dass der OOWV eine Verlegung des geplanten Druckentwässerungssystems aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen vorläufig nicht in Eigenregie veranlassen wird. Aufgrund eines Nichtzustandekommens des geplanten Druckentwässerungssystems an unsere zentrale Schmutzwasserbeseitigungseinrichtung ist das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Schmutzwasser mittels Kleinkläranlagen zu behandeln.</p> <p><b>2) Oberflächenentwässerung</b> In vorgenanntem Planbereich sind keine Oberflächenentwässerungsanlagen des OOWV vorhanden. Die Konzeption der Oberflächenentwässerungsanlagen ist im Rahmen eines Antrages auf wasserrechtliche Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu Lasten des Veranlassenden zu entwickeln. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung führt bereits zum Thema Schmutzwasserentsorgung aus, dass als Übergangslösung bis zum endgültigen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage nur abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen zur vorübergehenden Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in Frage kommen.</p> <p>Die Begründung wird zu den Ausführungen der Oberflächenwasserentsorgung entsprechend angepasst.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>Deutsche Telekom AG, T-Com, Stellungnahme vom 25.06.2007, BPL/FNP</b>                      Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                      Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie sich vor Baubeginn mit der zuständigen T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 in Verbindung zu setzen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2006.                      Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com, sind aus dem beigegeführten Plan ersichtlich.</p>	<p>Da mit der Bauleitplanung die Ansiedlung neuer Betriebe nicht vorgesehen ist, kann das Gebiet in Bezug auf Telekommunikationsanlagen als fertig erschlossen angesehen werden.                      Öffentliche Verkehrsflächen sind von der Planung nicht betroffen.</p>
<p><b>Niedersächsischer Heimatbund e.V., Stellungnahme vom 27.06.2007, BPL/FNP</b></p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als ein nach § 60 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannter Naturschutzverband wie folgt Stellung.</p> <p>Da für uns nachvollziehbar ist, dass eine Verlagerung der Fa. Deharde Maschinenbau GmbH in das Gewerbegebiet Langendamm aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, haben wir gegen eine Realisierung des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern das Landschaftsschutzgebiet FRI 49 „Christiansburg“ in Richtung zur Straße „Am Hafen“ als Kompensation für dessen Teilaufhebung zugunsten der Gewerbebeerweiterung erweitert wird. Dadurch wird die Sichtachse von der Straße zu den ehemaligen Burganlagen gewahrt. Diese Forderung hat unser örtlicher Mitarbeiter am 31.05.2007 in einem Gespräch mit Herrn Freitag erläutert und ihm dabei eine Kopie unserer Stellungnahme gegenüber dem Landkreis Friesland auf Wunsch übergeben. Die Berechtigung unserer o. g. Forderung ergibt sich auch aus den Ausführungen zu den Folgen des Bebauungsplanes in der Begründung des uns vorgelegten Vorentwurfs;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- räumliche Einengung des Kulturgutes „Christiansburg“ -- (Seite 28)</li> <li>- die Beeinträchtigung des Schutzgutes Christiansburg) sind im Wesentlichen visu-</li> </ul>	<p>Die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Varel. Der Landkreis Friesland hat diesbezügliche Entscheidungen zu treffen.</p> <p>Angesichts der geringfügigen Größe des beanspruchten LSG ist die mit der Bauleitplanung verbundene räumliche Einengung des Kulturgutes „Christiansburg“ und seine visuelle Beeinträchtigung durch die geplante straßenseitige gewerbliche Bebauung als äußerst geringfügig anzusehen.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>eller Natur (Seite 31).</p> <p>Auch aus touristischen Gründen ist eine Sichtverbindung von der Straße „Am Hafen“ zu den Wallanlagen unter Versetzung der bereits vorhandenen Informationstafel nach Westen äußerst wichtig. Die Sicherung der Sichtachse ist über eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes in dieser Richtung langfristig zu gewährleisten.</p> <p>Als Maßnahme zur Minimierung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird auf Seite 34 eine „zurückhaltende Farbgestaltung der Gebäude“ genannt. Auf der „vorzeitigen Bürgerinformation“ hatte unser örtliche Mitarbeiter angeregt, die neuen Gebäude farblich den bereits vorhandenen Hallen anzugleichen. Es wäre sinnvoll, diese Anregung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>In diesem Zusammenhang wird auf die hierzu ergangene Stellungnahme des Landkreises verwiesen.</p> <p>Um die Aussicht von der Straße „Am Hafen“ auf die heute noch erkennbaren Veränderungen des Bodenreliefs der einstigen Festung (Wälle und Wehrgräben) zu erhalten, wurde im Bereich des Hinweisschildes ein entsprechender Einsichtstreifen freigehalten. Aus dem gleichem Grunde wurde auch das im B-Plan festgesetzte Pflanzgebot im westlichen Bereich nicht durchgängig geplant, sondern lediglich auf eine Bepflanzung mit Gehölzgruppen beschränkt, um die Transparenz zur freien Landschaft auch zwischen den Gebäuden zu erhalten. Die Position der einzelnen Gehölzgruppen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) bestimmt, um dieses Entwicklungsziel zu sichern (Abstimmung mit den Neubauten nach der Ausführungsplanung).</p> <p>Eine explizite Festsetzung von bestimmten Farben für die späteren Hallenbauten wird für nicht notwendig angesehen. In der Begründung wurde angeregt, die zukünftigen Hallenbauwerke mit gedeckten Farben zu gestalten, um die Gebäudewirkung zu minimieren. Die Firma hat bereits erklärt, dass sie die Farbgestaltung der Neubauten an die der bestehenden Hallen ausrichten werde. Da die geäußerte Absicht grundsätzlich plausibel erscheint, bleibt es bei der Empfehlung und beim Verzicht auf die Festsetzung einer entsprechenden örtlichen Gestaltungsvorschrift.</p>
<p><b>NABU, Stellungnahme vom 10.06.2007</b></p> <p>Zu der oben genannten Planung nehme ich im Namen des NABU Stellung.</p> <p>1. Aus unserer Sicht hat die Stadt Varel Gewerbeflächen in einer Größenordnung ausgewiesen, der weit über dem Bedarf der nächsten Jahrzehnte liegt. Bei zusätzlichen Erweiterungen, wie sie jetzt beantragt werden, fällt es zunehmend schwer, auf die Beständigkeit vorhandener Planungen zu vertrauen.</p> <p>2. Die Inanspruchnahme von Flächen im LSG FRI 49 entsteht vor allem durch die Planung einer „Privatstrasse/Betriebsstrasse“. In der Abwägung führen Sie aus, dass durch diese Strasse die öffentliche Strasse Am Hafen „voraussichtlich deutlich entlastet wird“. Nähere Daten sind nicht genannt. Auf den trotzdem erforderlichen Querverkehr zu den Betriebsteilen auf der anderen Straßenseite wird ohne nähere Angaben verwiesen. Eine Bewertung der Alternative, den Betriebsverkehr über die öffentliche Strasse „Am Hafen“ und den Eingriff in das LSG zu vermeiden ist nicht erfolgt. Ich sehe keine ausreichende Begründung für eine</p>	<p>Zu 1: Der ansässigen Firma soll an ihrem angestammten Standort die Möglichkeiten zur Expansion gegeben werden. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit scheidet Standortalternativen für die geplante Betriebserweiterung grundsätzlich aus.</p> <p>Darüber hinaus ist im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2006 darauf hingewiesen worden, dass die bislang dargestellten Gewerbeflächen den errechneten Bedarf bei weitem <u>nicht</u> decken (vgl. S. 95 des Erläuterungsberichtes). Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im Zuge der Aufstellung des Masterplans für den Industrie- und Gewerbecampus vergleichende Standortuntersuchungen vorgenommen wurden, die aus zeitlichen Gründen keinen Eingang in den FNP finden konnten.</p> <p>Zu 2: Die Straße „Am Hafen“ wird derzeit durch die bestehenden Gewerbebetriebe durch Betriebsverkehre zusätzlich zum öffentlichen Verkehr belastet. Die gewerbliche Verkehrsbelastung besteht aus An- und Ablieferverkehren sowie Querverkehren (über die Straße) zu jeweiligen Hallenseiten. Eine bauliche Erweiterung ohne interne Betriebsstrasse würde den betrieblichen Verkehr auf der öffentlichen Straße deutlich weiter erhöhen. Erst die Anbindung der Gewerbegebäude über eine rückwärtige betriebliche Entlastungsstraße wird ein großer Teil des gesamten An- und Ablieferverkehr wenigstens aus den südlich gelegenen Betriebsgebäuden auf die Privat-</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Teillöschung des LSG. Die Flächen, die für die eigentlichen Gewerbebauten vorgesehen werden, sind weit weniger kritisch.</p> <p>3. Bei der Umweltprüfung fällt auf, dass eine getrennte Bewertung der Flächen innerhalb des LSG und dem Rest nicht vorgenommen wurde. Ausgleich und Ersatz für die Flächen außerhalb des LSG wäre sicher deutlich geringer als mit dieser Fläche. Eine Bewertung der Auswirkungen auf das vorhandene oder neu zu schaffende Grabensystem ist nicht deutlich. Die zeitliche Lücke von der Beseitigung der Bäume und Sträucher sowie der Ruderalflächen bis zur vollen Funktionsfähigkeit der neu angelegten Teile ist nicht in die Bewertung eingeflossen.</p> <p>4. Ersatzmaßnahmen durch Aufforstung sollten nicht vorgesehen werden.</p> <p>5. Um die Ausstrahlungen der Gewerbeansiedlung auf die freie Landschaft wie festgelegt zu minimieren, wäre es aus meiner Sicht erforderlich, auch die vorhandenen Betriebs- und Wohngebäude in die Planung unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes mit einzubeziehen. Die <i>jetzige</i> Erweiterung sollte dazu genutzt werden, die offensichtliche planerische Lücke einer größeren Gewerbeansiedlung außerhalb jeglicher Bauleitplanung zu schließen.</p>	<p>straße verlagert. Es ist daher plausibel auch ohne genaue Kenntnis der betrieblichen Verkehrsfrequenzen, dass der durch die Planung erreichte Zustand auch nach der baulichen Erweiterung auf jeden Fall zu einer spürbaren Entlastung der öffentlichen Straße gegenüber dem Status quo führen wird.</p> <p>Zu 3: Der Verlauf der LSG-Grenze hat in diesem Fall keine Auswirkung auf den Wert der Eingriffsfläche. Die Grünlandflächen, Böden, Fauna, etc weisen keine Differenzierungen oder abweichende Wertigkeiten auf, die durch ihre Lage innerhalb oder außerhalb des LSG begründet sind. Eine unterschiedliche Bewertung typ- und wertgleicher Biotope wäre sachlich falsch und kann daher nicht in Betracht gezogen werden.</p> <p>Die negativen Auswirkungen auf das Grabensystem werden durch die Anbindung der neuen Grabenabschnitte an das vorhandene System und die von den bestehenden Gräben ausgehende Neubesiedlung durch Flora und Fauna kurzfristig ausgeglichen. Die Verluste durch die regelmäßig durchgeführten Grabenräumungen werden bei einer abschnittweisen Räumung auch kurzfristig durch die natürliche Entwicklung von angrenzenden Grabenabschnitten kompensiert. Bei der Neuanlage der Gräben und der Anbindung an das bestehende Grabensystem vor der Verfüllung der alten Abschnitte, besitzt die vorhandene Fauna Ausweichmöglichkeiten.</p> <p>Bei den Biotopverlusten handelt es sich um Biotoptypen, die innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne wiederhergestellt werden und ihre volle Funktionsfähigkeit erreichen können. Bei nur langfristig regenerierbaren Biotoptypen und Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wäre der lange Zeitraum bis zum Erreichen der vollen Funktionsfähigkeit durch einen Kompensationszusatzrahmen auszugleichen. Dieser Fall ist bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes zum B-Plan 185 jedoch nicht gegeben.</p> <p>Zu 4: Die Durchführung sinnvoller Ersatzmaßnahmen wird durch die Flächenverfügbarkeit und die Lage der Ersatzflächen mit Ihrem Umfeld bestimmt. Optimal wäre die Herstellung von Biotopen die von ihrer Ausbildung den Biotopverlusten entsprechen und sich im Nahbereich der Eingriffsfläche befinden. Sind solche Flächen jedoch nicht verfügbar, würde die Schaffung / Entwicklung anderer Biotopstrukturen auch akzeptabel sein.</p> <p>Zu 5: Der Bebauungsplan Nr. 185 umfasst den Teil des Betriebsgeländes für den ein städtebaulich relevanter Planungsbedarf zu sehen ist. Die Überplanung des übrigen Betriebsgeländes ist aus Sicht der Stadt Varel zur Steuerung des weiteren Baugeschehens nicht sinnvoll. Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan nimmt bereits durch bestimmte Maßnahmen Rücksicht auf eine übermäßige Wirkung der Gebäude auf die freie Land-</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Nachrichtlich: In den uns zugeleiteten Unterlagen fehlte im Grünordnerischen Beitrag der Plan 2 „Gestaltungsmaßnahmen ...“. (Plan 1 war doppelt enthalten!). Ich habe die Bewertung anhand der Beschreibungen im Text vorgenommen.</p>	<p>schaft, durch die Festsetzung der höchst zulässigen Gebäudehöhe, der Verwendung von gedeckten Fassadenfarben (als Empfehlung) und durch entsprechende Anpflanzungsmaßnahmen als Abgrenzung zur freien Landschaft (Ortsrandeinfassung).</p> <p>Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Stellungnahme vom 12.06.2007</b>                      Der Landesverband Niedersachsen des Deutschen Osnabrück hat mich beauftragt, zu der o. a. Angelegenheit Stellung zu nehmen. Ich habe in dieser Angelegenheit bereits gegenüber dem Landkreis Friesland eine Stellungnahme abgegeben . Sie dürfte Ihnen bereits vorgelegt worden sein. Ich füge eine Abschrift dieser Stellungnahme bei und mache sie zum Gegenstand meiner Stellungnahme zu Ihrem Vorhaben.</p> <p><b>Stellungnahme des DGWV vom 3.3.07 an den Landkreis Friesland:</b>                      Der Deutsche Gebirgs - und Wandervereins in Niedersachsen mit Sitz in Osnabrück hat mich beauftragt zu der o. a. Angelegenheit Stellung zu nehmen. Sollten dazu Zweifel bestehen, bitte ich bei der dortigen Geschäftsstelle nachzufragen.                      Ich gebe für den Verein folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Es ist für einen normal denkenden Menschen recht schwierig, einzusehen, warum ein so geschichtsträchtiges Gelände mit aller Gewalt für eine Bebauung in Anspruch genommen werden muss. Auch die Fa. Deharde hat eine Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit, da täuschen auch die abgedroschenen Argumente mit den Arbeitsplätzen nicht hinweg. Dem Vernehmen nach soll die Umführung der Straße „Am Hafen“, um das Betriebsgelände nicht mehr akut sein, man muss sich also fragen warum es eines 20 m breiten Streifens - mehr als das Doppelte einer Bundesstraße - bedarf.</p> <p>Sieht man die Pläne mit den zusätzlich geplanten Hallen, so ist nicht ersichtlich, ob Sie wirklich so groß sein müssen, dass sie in das geschützte Gebiet hineinragen. Selbst wenn dies unbedingt der Fall sein sollte, so würde ein Drehen des gesamten Komplexes um 90° diesen auf dem Gelände der Fa. Platz finden lassen, der anschließende Lagerplatz wäre dadurch zwar etwas kleiner, bei der Verantwortung gegenüber dem schützenswerten Kulturgut - schließlich hat die LSG-VO ihre eindeutige Berechtigung - müssen auch von der Fa. Deharde gewisse Einschränkungen in Kauf genommen werden, und es kann ihr zugemutet werden, andere Lösungen, die hier möglich erscheinen, zu finden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Planung geht es um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit (Städtebaulicher Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB: Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft).</p> <p>Die geplante betriebliche Verkehrsachse entlastet die öffentliche Straße „Am Hafen“. Die Breite der nicht überbaubaren Fläche, innerhalb der die Tasse verlaufen soll, schließt den Entwässerungsgraben (2 m), den sich anschließenden Grünstreifen bzw. Anpflanzungsstreifen (5 m), die Straße (6,5 m), den Parkstreifen (2,5 m), sowie die nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenkante und Halle (3 - 5 m) mit ein. Somit wird die notwendige Gesamtbreite von ca. 20 m erreicht.</p> <p>Die Gesamtkonfiguration des Betriebsgeländes wird durch die bestehenden Hallengebäude vorgegeben. Bei der Beanspruchung von neuen Bodenflächen ist nur von dem äußerst notwendigen Maß ausgegangen worden, das zur geplanten Produktionserweiterung unbedingt erforderlich ist. Eine andere Konstellation muss durch die bestehenden örtlichen Gegebenheiten einerseits und durch den verbliebenen Flächenanspruch andererseits ausgeschlossen werden.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
Durch die Herausnahme des 20 m breiten Streifens würde im Übrigen das gesamte Ensemble angesichts seiner ohnehin geringen Größe entwertet.	Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass auf den 20 m breiten Streifen nicht verzichtet werden kann. Durch die geringe Tiefe der zu beanspruchenden Fläche des LSG werden die negativen Auswirkungen auf das Kulturgut „Christiansburg“ minimiert. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme des Landkreises Friesland verwiesen.