

# STADT VAREL

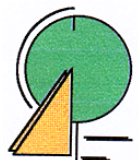
## Landkreis Friesland



---

# 41. Änderung des Flächennutzungsplans

# Begründung (Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	1
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	4
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
<b>5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>6</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	6
7.2 Verfahrensübersicht	6
7.2.1 Öffentliche Auslegung	7
7.3 Planverfasser	7

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Varel beabsichtigt, für eine Fläche westlich der Oldenburger Straße, die Aufstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung an diesem Standort zu schaffen.

Der östlich der Bundesautobahn 29 gelegene etwa 0,7 ha umfassende Änderungsbe-  
reich wird derzeit als Grünland genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Varel, aus  
dem Jahr 2006, sind im Bereich Obenstrohe und auch innerhalb des Plangebietes um-  
fangreiche Wald- und Aufforstungsflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennut-  
zungsplanneuaufstellung wurde die Idee eines Waldrings Obenstrohe entwickelt. Die  
Umsetzung gestaltet sich auf Grund der heterogenen Eigentumsverhältnisse allerdings  
seit jeher schwierig. Da sich die potenzielle Erweiterungsfläche am Rand der geplan-  
ten Aufforstung befindet, ist eine Umwandlung des Plangebietes in eine gewerbliche  
Baufläche aus Sicht der Stadt Varel vertretbar.

Ziel der 41. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Entwicklungsperspektiven des  
ortsansässigen Betriebes zu sichern und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhal-  
tig zu stärken. Die planungsrechtliche Absicherung dieses Entwicklungsziels erfolgt  
über die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestell-  
ten Bebauungsplans Nr. 236 geregelt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht  
gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.  
236 erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden kei-  
ne weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel  
aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Um-  
weltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 236 gilt daher gleichermaßen für die 41. Ände-  
rung des Flächennutzungsplans.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 41. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung  
der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab  
1 : 2.000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich südlich des Vareler  
Stadtgebietes zwischen der Autobahnabfahrt „Varel / Obenstrohe“ und der Oldenbur-  
ger Straße (K 340). Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu  
entnehmen.

#### **2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Autobahnabfahrt „Varel / Obenstrohe“ begrenzt, während südlich Aufforstungsflächen angrenzen. Unmittelbar östlich befinden sich ein Wohnhaus und alte Gehölzbestände. Nördlich grenzt das Betriebsgelände der Deutsche WindGuard GmbH an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017), wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet südwestlich dieses Mittelzentrums Varel. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen.

Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP, 2012, Seite 2 ff.). Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden soll, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP 2012, Seite 3).

Die vorliegende Planung zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamtträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Dieser Planung entgegenstehende Aussagen sind dem LROP nicht zu entnehmen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Generell sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes an dem bereits vorgeprägten Standort wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel als Aufforstungsflächen dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen und westlich die Autobahn an, welche als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt ist.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 236 wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 236 gilt daher gleichermaßen für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Änderungsbereich soll für die Ausweitung der gewerblichen Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Bundesautobahn 29, sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Für den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 236 wurde hierzu ein Schallgutachten zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro itap, Oldenburg<sup>1</sup> erarbeitet.

Hiernach werden die für Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden im Be-

---

<sup>1</sup> ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): Schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung des Firmenstandortes der Deutsche WindGuard GmbH an der Oldenburger Straße in Varel, 12. März 2018

bauungsplan Nr. 236 Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich geregelt. Das Plangebiet befindet sich laut dem Schallgutachten innerhalb des Lärmpegelbereiches IV gem. DIN 4109, in dem Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass es für die geplanten Nutzungen zu keiner unverträglichen Belastung aufgrund des Verkehrslärms kommt.

In dem oben genannten Gutachten wurden ferner die Gewerbelärmimmissionen betrachtet. Eine konkrete Beurteilung der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Gewerbelärmimmissionen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend möglich, da aktuell noch keine Vorhabenplanung vorliegt. Eine Ermittlung der aktuellen gewerblichen Geräuschbelastung auf die bestehende Wohnbebauung hat allerdings ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten mit ausreichender Sicherheit eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes sind ein zusätzliches Bürogebäude und ein Mitarbeiterparkplatz vorgesehen, die lediglich im Tageszeitraum genutzt werden. Der Parkplatz ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs, mit ausreichendem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung geplant. Daher ist davon auszugehen, dass es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen an der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß diesem ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Der Standort des RRB wird im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bauungsplans Nr. 236 planungsrechtlich gesichert. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Varel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### 4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Momentan liegen keine Hinweise vor, die es erforderlich machen das Plangebiet als Altstandort einzustufen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Grundsätzlich ist das Betriebsgrundstück jedoch als gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG einzustufen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### 5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung werden gemäß der eingangs erläuterten kommunalen Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen. Zu diesem Zweck wird die bisher als Grünland genutzte Fläche, südlich des vorhandenen Gewerbebetriebes an der Oldenburger Straße, als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

#### 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über das nördlich des Geltungsbereichs gelegene Betriebsgelände der Deutsche WindGuard GmbH, welches an die Oldenburger Straße angebunden ist.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgeretze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem.

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.



### 7.2.1 Öffentliche Auslegung

Die Begründung der 41. Flächennutzungsplanänderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Stadt Varel, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 41. Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*