Porzellanfabrik Friesland GmbH / Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 198 „ Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 27.03.2023

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der … hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gefasst sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am …. ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vom …. Bis ...

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom …. mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 23.03.2023.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 16.03.2023 4

2. LGLN, Katasteramt Varel vom 23.03.2023 10

3. NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich vom 24.03.2023 12

4. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 23.03.2023 14

5. Landkreis Friesland, Jever vom 24.03.2023 17

6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 24.03.2023 .. 27

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 27.03.2023 37

8. Entwässerungsverband Varel, Jever vom 10.03.2023 40

9. LWK Niedersachsen, Bad Zwischenahn vom 16.03.2023 40

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 17.03.2023 40

11. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 23.03.2023 40

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.	**Avacon Netz GmbH, Salzgitter**	**vom 16.03.2023**
1.1.	gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der angefragte Bereich 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.	Der Hinweis wird beachtet. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich der Leitung hauptsächlich der Bestand gesichert. Innerhalb der hiervon betroffenen Grünfläche ist festgesetzt, dass zur Sicherung der Leitung Gehölzbeseitigungen zulässig sind. Auf der hiervon betroffenen Gewerbegebietsfläche sind mangels überbaubaren Bereiches nur Nebenanlagen möglich. Zur Sicherstellung des Schutzes der Leitung und des Maststandortes gibt die Stadtverwaltung die Hinweise zu der 110 kV-Leitung zur Beachtung an den Vorhabenträger weiter. Der angegebene Leitungsschutzbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. **Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt.** ***„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.“***
1.2.	Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
1.3. **Anlage Planwerk der Sparte Hochspannung** Lfd.-Nr.: 23-000129 / LR-ID 0774385-AVA (bitte stets mit angeben) Bebauungsplan Nr. 198 (Gewerbegebiet Rahling) sowie 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel Unterrichtung gern. §4 Abs. 1 BauGB — frühzeitiges Verfahren Ihr Zeichen: 4.1-61.26-198/51.Änd.FNP **Hochspannung:** Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Varel-Roffhausen", LH-14-020 (Mast 015-017) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vorn 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vorn Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vorn 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alte Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.	

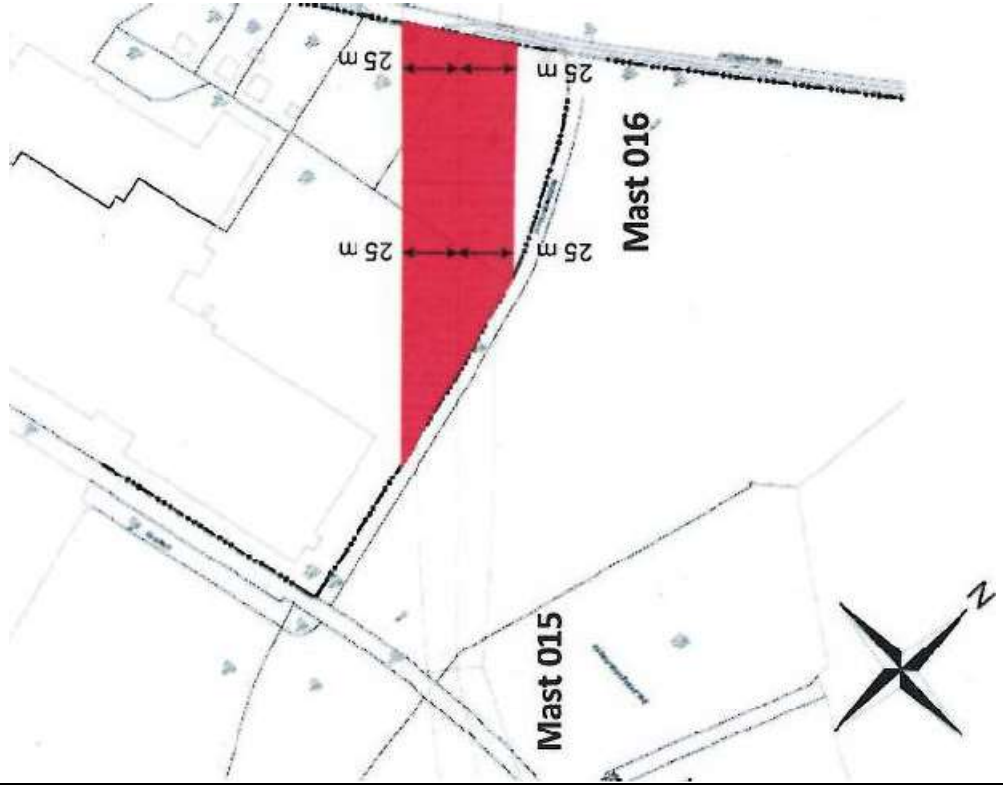
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitung müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341.1, im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet sein. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Pascal Abel (T.+ 49 170 953 16 33) zu erfragen. Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte Sie unter dem Postfach Windenergie@avacon.de. Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit uns Verbindung.	

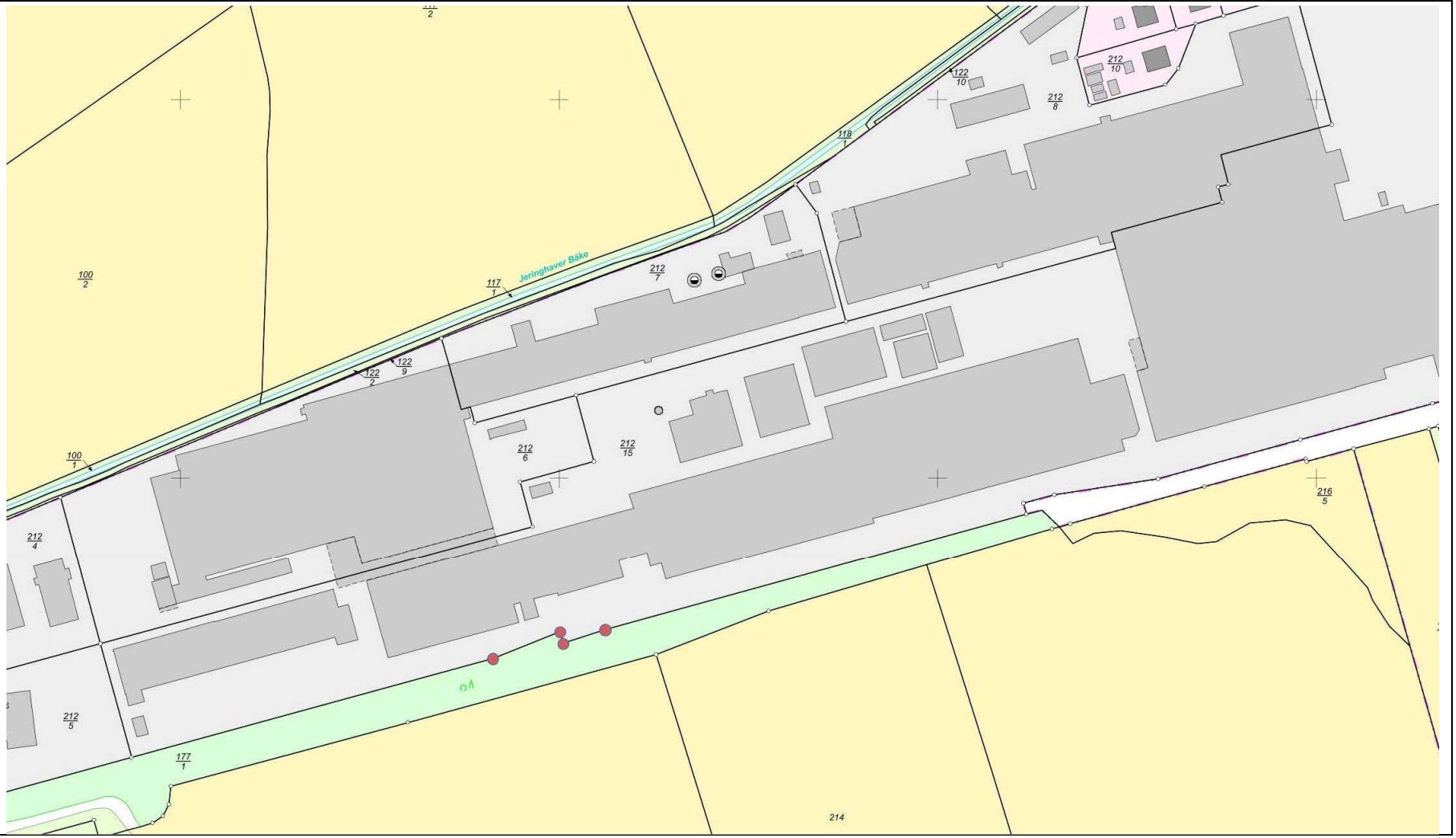
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Avacon Netz GmbH Region West Betrieb Spezialnetze Gas Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	
1.4. Anlage Leitungsschutzbereich (Die Anlage „Merkblatt“ wird der Übersicht halber nicht mit aufgeführt.)  	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2. LGLN, Katasteramt Varel	**vom 23.03.2023**
2.1. ich weise darauf hin, dass die geometrische Genauigkeit der Grenzen, für eine Bescheinigung auf dem Bebauungsplan nach Nr. 41.2.4 (VV-BauGB) unter dem Punkt Verfahrensvermerke, nicht gegeben ist. In der beigefügten Anlage ist die betroffene Grenze gekennzeichnet. In diesem Bereich müsste eine Grenzfeststellung durchführt werden, um später diese Genauigkeit zu bescheinigen. Ich bitte dieses zu berücksichtigen, vielen Dank.	Der Hinweis wird beachtet. Die erforderliche Grenzfeststellung wird durch den Vorhabenträger beauftragt und vom Katasteramt durchgeführt. **Die Planung wird bis zum Satzungsbeschluss auf die neue Kartengrundlage umgestellt.**

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2.2. 	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3.	**NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich**	**vom 24.03.2023**
3.1.	das Plangebiet grenzt an die Ostseite der Kreisstraße 104 (K 104), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Seitens der NLStBV- GB Aurich bestehen gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3.2.	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der K 104 zu berücksichtigen.	Die Belange werden wir folgt (vgl. zu Pkt. 3.3. ff) berücksichtigt.
3.3.	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Zuge der K 104. Mit Bezug auf § 24 (1) Nr. 1 NStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der K 104 von jeglicher Bebauung (insbesondere Nebenanlagen) freizuhalten. In Anbetracht der beidseitig der K 104 vorhandenen Bebauung wird von hier mit Bezug auf § 24 (6) NStrG der Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 10m zum Fahrbahnrand (entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan) seitens der NLStBV-GB Aurich in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland als Straßenbaulastträger der K 104 zugestimmt. Im Bereich zwischen dem Fahrbahnrand der K 104 und der Baugrenze bitte ich die Festsetzung 15.8 der Planzeichenverordnung (PlanZV) „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ einzufügen, da hier die Errichtung von Neben-anlagen etc. von meiner Dienststelle nicht zugestimmt wird.	Der Forderung wird t. w. nachgekommen. Der außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fahrbahnrand der K 104 wird, soweit sie vorhanden ist, als solche gekennzeichnet. Der Anregung, zwischen dem Fahrbahnrand der K 104 und der Baugrenze eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da hier weitere versiegelte Flächen vorhanden sind und diese zu den baulichen Anlagen zählen. **Stattdessen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:** **„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.*“**

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Ich bitte zudem um Darstellung des Fahrbahnrandes der K 104 im gesamten Bereich des Geltungsbereichs im Bebauungsplan.	
3.4.	Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin über zwei vorhandene Zufahrten zur K 104 im Ab-schnitt 30 bei Station 1561 (km 6,672) und Station 1515 (km 6,625) erfolgen. Diese Zufahrten werden neben der ursprünglich alleinigen Nutzung durch die Porzellanfabrik zusätzlich u. a. für Logistik genutzt. Somit bedarf die Nutzung dieser Zufahrten zur K 104 nunmehr einer kosten-pflichtigen Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff. NStrG. Weitere Zufahrten zur K 104 können von hier nicht in Aussicht gestellt werden. Ich bitte einen durchgehenden „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß PlanZV entlang der K 104, mit Ausnahme der Bereiche der bestehenden Zufahrten, festzusetzen.	Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhabenträger wird die nunmehr erforderliche Sondernutzungserlaubnis entsprechend beantragen. Die angeregte Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
3.5.	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. EWE Netz GmbH, Oldenburg	**vom 23.03.2023**
4.1. vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	
4.2. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NO-VNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung. 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.	Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um den „Hausanschluss“ der Porzellanfabrik; daher wird er (bisher) nicht in der Planzeichnung im Bestand dargestellt. Die Sicherung der Belange erfolgt im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren.
4.3. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE N ETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
4.4.	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.5.	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskundenfserviceileitungsofaene-abrufen Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift! Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-_74493155.	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5. Landkreis Friesland, Jever	**vom 24.03.2023**
5.1. Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: **Fachbereich Umwelt:** **<u>Stellungnahme untere Wasserbehörde:</u>** Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, sofern die folgenden Hinweise berücksichtigt werden - Einzelheiten der aktuellen Bauleitplanung müssen noch unter den Vorbehalt von möglichen Auswirkungen der Entwässerungsplanung und der zugehörigen wasserrechtlichen Antragsverfahren gestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im weiteren Planverfahren berücksichtig (vgl. zu Pkt. 5.2 ff) und auch im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
5.2. 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. Laut Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg ist entlang von Gewässern II. Ordnung eine Räumuferzone mit 10 m Breite ab oberem Böschungsansatz des Gewässers zu beachten, und von Hindernissen für Räumgeräte freizuhalten. In der Planzeichnung ist eine nachrichtliche Darstellung solcher Räumuferzonen nicht enthalten. Unter anderem ist die Jeringhavener Bäke ein solches Gewässer II. Ordnung. Es bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung der nördlichen Baugrenzen, ohne dabei diese Räumuferzone zu berücksichtigen. Hierzu ist eine gesonderte, dokumentierte Abstimmung mit der Sielacht vorzunehmen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Sielacht wurde beteiligt, hat sich aber nicht geäußert.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.3. Die in den Unterlagen angekündigte Erneuerung bzw. Ergänzung der Grundstücksentwässerung einschließlich einer Vorbehandlung von Produktionsabwasser (gewerbl. Schmutzwasser) wird ausdrücklich begrüßt. Eine eingehende Beurteilung hierzu ist auf Grundlage der Unterlagen, wie sie nun im Zuge der Bauleitplanung bekannt gemacht werden, nicht möglich. So liegt z. B. ein Oberflächenentwässerungskonzept nicht vor, ein solches ist nicht Bestandteil der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (gern. § 4, Abs. 1, BauGB) veröffentlichten Unterlagen. Eine Einschätzung dazu, ob vorhandene Anlagen wie z. B. der so genannte Löschwasserteich (lt. Ziffer 4.3 des Umweltberichtes) in einer Nutzung als Regenrückhaltegewässer (ebenda) bzw. als technisches Regenrückhaltebecken (s. Ziffern 6.3. und 7.5. der Begründung zum B-Plan sowie TF 7.4 {Textliche Festsetzung der Planzeichnung}) in der Ausdehnung ausreichend sein werden, ist bislang nicht abschließend möglich. Zu den hier vorgesehenen Festsetzungen für Flächen im Geltungsbereich wird somit ein entsprechender Vorbehalt angemeldet. Ein „Entwässerungskonzept" wird allgemein im Umweltbericht erwähnt (Ziffer 4.3) bzw. angekündigt, liegt aktuell zu den betreffenden Gesichtspunkten nicht vor. Die entsprechenden Fachplanungen und Nachweisführungen werden noch gesondert zu prüfen und zu beurteilen sein, z. B. im Zusammenhang mit gesonderten wasserrechtlichen Antragsverfahren.	Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und auch im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet. Ebenso wie zu Schmutzentwässerung gab es Vorabstimmungen mit der UWB, dem OOWV, der Porzellanfabrik und dem Ingenieurbüro zu geordneten Ableitung des Niederschlagswasser. Diese stand unter dem Tenor, dass jede Maßnahme, die derzeitige Situation verbessert, von allen Beteiligten begrüßt wird. Das Entwässerungskonzept wird daher auch für das Niederschlagswasser entsprechend parallel zur Bauleitplanung unter möglicher Einbeziehung vorhandener baulichen Anlagen zur Rückhaltung und der Tatsache, dass keine Erweiterung von bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich festgesetzt ist, betrieben. **Die Begründung in Kap. 9 wird entsprechend ergänzt.**

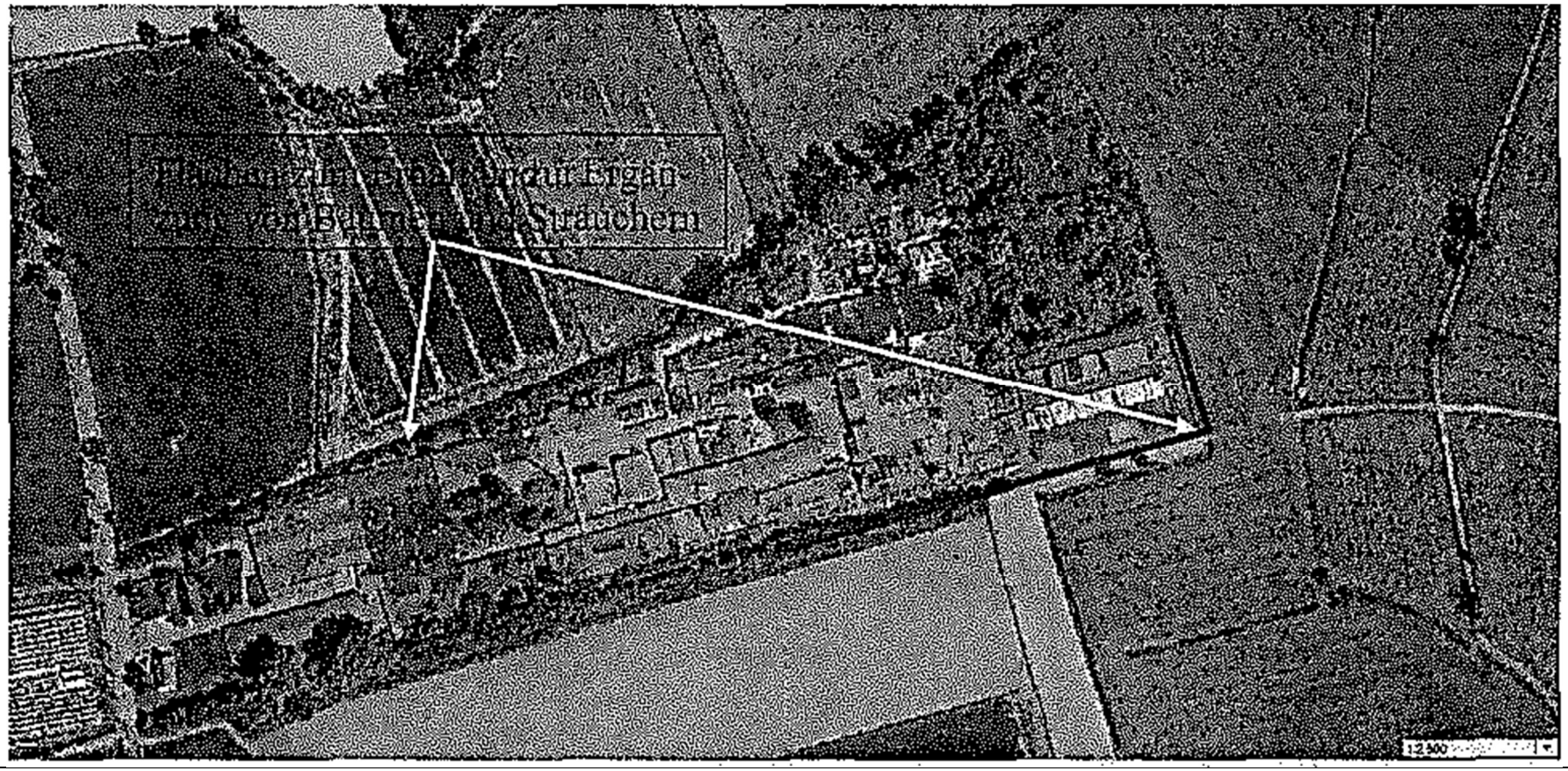
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.4. **<u>Untere Naturschutzbehörde:</u>** 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 Regenrückhaftung 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. 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. Insgesamt sind bei Beachtung des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, da es sich um einen intensiv bebauten und gewerblich genutzten Standort handelt. 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.	Die Hinweise geben die Inhalte der Planung (Hier insb. im Umweltbericht bewertet) wieder.

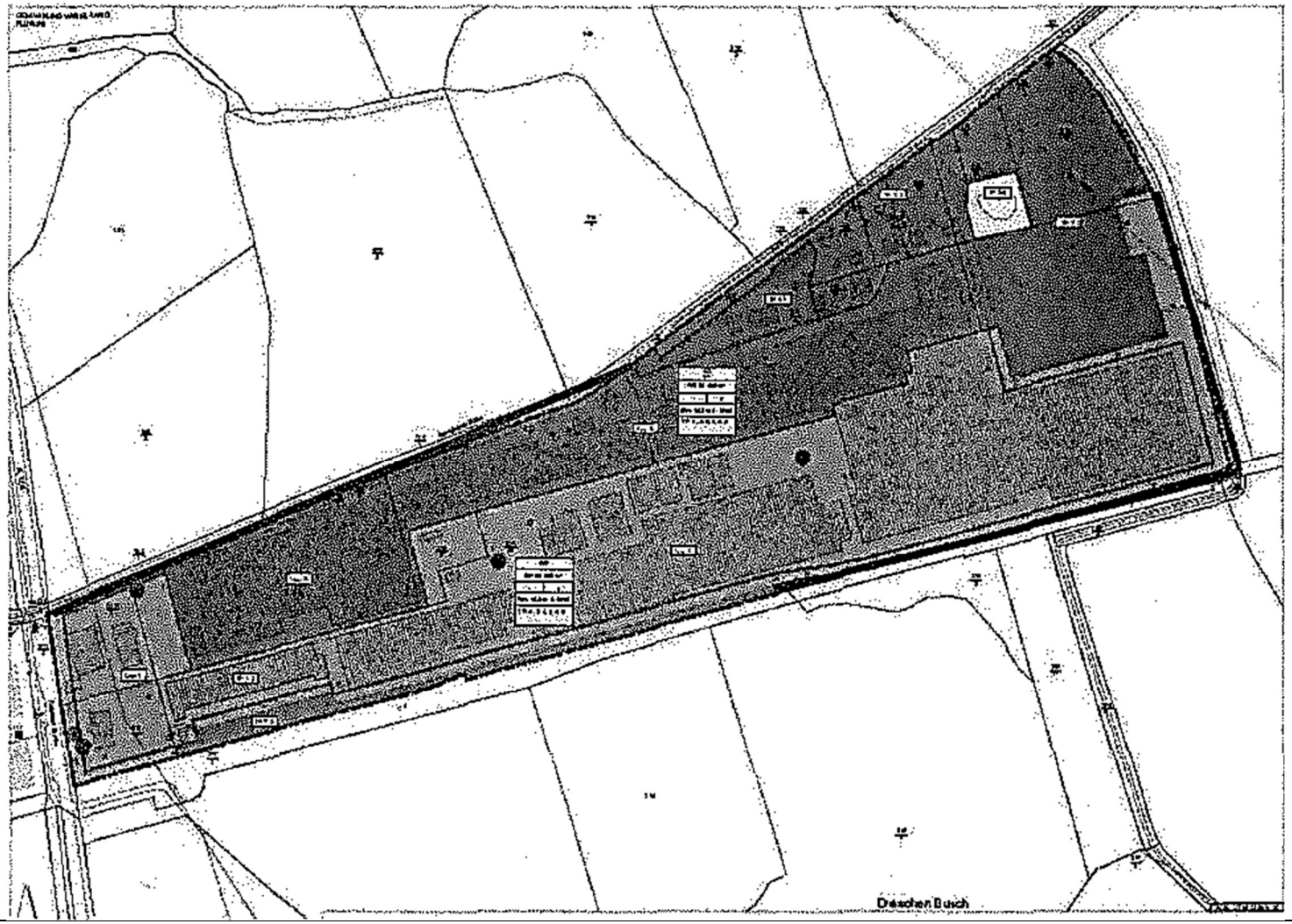
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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.	
5.5. Um die Industriegebäude in die freie Landschaft einzubinden sind die vorhandenen Randpflanzungen zum Erhalt und zur Ergänzungsfestzusetzen (siehe Luftbild und Lageplan). Eine Ergänzungspflanzung dieser Bereiche ist dringend erforderlich.	Der Forderung kann nicht nachgekommen werden. Entlang der Südseite sind die vorhandenen Gehölze, soweit sie im Geltungsbereich liegen, bereits als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sind im Südosten die Flächen entlang der Südgrenze weitestgehend versiegelt und werden als Feuerwehrumfahrt benötigt. Der nicht versiegelte Zwischenraum bis zur Geltungsbereichsgrenze ist so schmal, dass dort nicht einmal eine einreihige Pflanzung erfolgen kann. Auch entlang der Ostseite sind die Flächen weitgehend versiegelt und werden als Feuerwehrumfahrt benötigt. Der nicht versiegelte Zwischenraum bis zur Geltungsbereichsgrenze ist hier zwar etwas breiter, jedoch grenzt hier unmittelbar der Nubbertschloot als Gewässer 2. Ordnung an. Im Verlauf solcher Gewässer ist, wie die untere Wasserbehörde des Landkreises angegeben hat, generell eine Räumuferzone von 10 m zu berücksichtigen. Insofern ist hier weder eine bauliche Nutzung noch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen möglich. Entlang der Nordseite verläuft die Jeringhaver Bäke als Gewässer 2. Ordnung, so dass auch dort keine zusätzliche Anpflanzung und auch keine Festsetzung zum Erhalt möglich ist. Ein Teil der Gehölze steht zwischen der dort festgesetzten Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze, ein Teil steht innerhalb des Bauteppichs. Soweit sie innerhalb des Bauteppichs vorhanden sind, ist ihr potenzieller Fortfall in der Eingriffsbilanzierung mit enthalten. Das Landschaftsbild wird sich dort dann zwar verändern, jedoch handelt es sich hier um

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	einen historischen Gewerbestandort, der auch das Landschaftsbild entsprechend prägt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher insgesamt nicht.
5.6. 	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.7. 	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.8. **<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u>** Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Änderung: 1. Der 3. Hinweis (Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten) der Planzeichnung des Bebauungsplans ist wie folgt zu ändern: „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."	**Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der vorhandene entsprechend auf der Planzeichnung ergänzt wird.**
5.9. **<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u>** Zunächst erfolgt ein redaktioneller Hinweis zur Begründung FNP, S. 6 / Begründung B-Plan S. 7: Das Plangebiet ist im RROP nicht als gewerblicher Standort dargestellt. Ein entsprechendes Planzeichen ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 aber nicht hinterlegt; hier wäre auch der richtige Begriff „Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe". Der Planbereich ist schlicht ohne Ausweisung verblieben. Die angenommene Darstellung als Gewerbefläche entstammt der zu Grunde liegenden topographischen	Der Hinweis wird beachtet. **Der erste Satz zum RROP in Kap. 4.1 der Begründung wird wie folgt geändert:** ***„Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland ist das in der Kartengrundlage dargelegte Gewerbegebiet (grau) ohne weitere Ausweisung geblieben.“***

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Karte. Ich bitte insofern um Korrektur und ist keine raumordnerische Festsetzung.	
5.10.	Darüber hinaus: Die Erweiterung gewerblicher Standorte und/oder deren Nutzungsintensivierung sollen nach RROP 2020 an die zentralen Siedlungsgebiete angebunden werden (Kap. 2.15. 11 RROP 2020). Bei der hier vorliegenden Planung fehlt diese Anbindung, auch bspw. über den ÖPNV, gänzlich. Ebenfalls fehlt es an einer Erläuterung des Gewerbeflächenbedarfs bzw. dieser Entwicklung zur Gesamtentwicklung in Varel. Die Abweichungen von den Vorgaben des RROP müssen entsprechend in der Begründung ergänzt werden. Gleichwohl wird gesehen, dass die bauleitplanerische Beordnung eines Gewerbestandortes im Außenbereich städtebaulich Klarheit verschaffen kann. Dies gilt jedoch ausdrücklich nur für die Bestandsbeordnung zur Sicherung eines bestehenden Betriebs, nicht für dessen flächenmäßiger Erweiterung auch nicht schrittweise - in bislang erstmalig in Anspruch genommenen Flächen an diesem nicht integrierten Standorts.	Der Hinweis wurde bereits beachtet. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Erweiterung eines gewerblichen Standortes und / oder deren Nutzungsintensivierung, sondern um einen historisch gegebenen Standort, der in Hochzeiten vollständig genutzt wurde und mehr als 1000 Mitarbeitern Arbeit bot. Der Standort selbst wird nicht erweitert, sondern wird lediglich in seiner bestehenden Abgrenzung überplant und neu beordnet. Es ist auch nicht vorgesehen, dass Flurstücke an andere Gewerbebetriebe veräußert werden und demzufolge eine innere Erschließung erforderlich wird. Vielmehr möchte die Porzellanfabrik Teile ihres Betriebsgeländes durch Verpachtung auch anderen Gewerbe-betrieben zur Verfügung stellen können, solange sie die Flächen nicht selbst benötigt. Ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bzw. eine Erläuterung der Entwicklung zur Gesamtentwicklung ist daher entbehrlich, zumal hier kein grundsätzlich neues Bauland geschaffen wird. Vielmehr wird lediglich ein historischer und bis heute genutzter Standort gesichert und der hier seit vielen Jahrzehnten ansässigen Porzellanfabrik mit der jetzigen Überplanung eine angemessene Entwicklungsperspektive gegeben. Diese Entwicklungsperspektive umfasst die Möglichkeit, die bestehenden Gewerbebauten für den eigenen Bedarf umnutzen und umbauen zu können und auch übergangsweise hier anderen Gewerbebetrieben für deren Logistik geeignete Hallen zur Verfügung stellen zu können, die dann ggf. ebenfalls einer Umnutzungsgenehmigung bedürfen. Es handelt sich hier somit insgesamt nicht um eine Abweichung von den Inhalten des RROP.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Darüber hinaus gilt für die Raumordnung das Gegenstromprinzip. Der hier überplante Standort wird in dieser Abgrenzung schon seit den Nachkriegsjahren gewerblich genutzt und fast ebenso lang von der Porzellanfabrik. Im RROP 2020 war dies daher entsprechend zu berücksichtigen, zumal der Standort auch im Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dementsprechend wurde der Standort im RROP auch nicht anderweitig überplant. Die jetzige Sicherung des Standortes entspricht zudem auch den Zielen des RROP. Denn es handelt sich z. B. um eine flächensparende Siedlungsentwicklung, da keine über den Bestand hinausgehenden Neuversiegelungen erfolgen können. Des Weiteren ist der Standort zwar (historisch bedingt) nicht integriert, dennoch bedeutet er auch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Denn es werden nur bereits bebaute Flächen überplant. Nicht zuletzt zählt er zu den vorhandenen Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (im RROP nach dem Siedlungsmodell Fall b), so dass demzufolge auch eine Bedarfsbetrachtung, wie sie für den Fall c erforderlich wäre, hier nicht erforderlich ist.
5.11. Darüber hinaus wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Ausweisung als SO „Gewerbe- und Logistik" hinterfragt. Grundsätzlich sind SO i. S. d. § 11 BauNVO nur zulässig, wenn das gleiche städtebauliche Ziel sich nicht mit dem bestehenden Nutzungskategorien fassen lässt. Diese Auseinandersetzung fehlt in der Begründung, sondern es wird lediglich auf die Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger sowie die Lärmproblematik verwiesen.	Der Hinweis wird beachtet. Im vorliegenden Fall kommen nach den Nutzungskategorien der BauNVO das Gewerbegebiet und das Industriegebiet in Betracht. Da in dem betreffenden Teil des Plangebietes Schallemissionen ermöglicht werden können und sollen, die über die für ein Gewerbegebiet typischen Schallemissionen hinausgehen, bleibt in diesem Sinne nur die Möglichkeit eines Industriegebietes. Die Stadt Varel sieht an diesem Standort in ihrem gewerblichen Entwicklungsrahmen jedoch kein Industriegebiet. Vielmehr soll dieser Standort hauptsächlich Logistiknutzungen dienen. Denkbar sind

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Wenn die Stadt Varel die Eingrenzung auf eine logistische Nutzung— wofür durchaus das Ziel der Beordnung des Bestands sprechen kann - anstrebt, ist diese weiter zu begründen und der Unterschied zu Festlegungen nach §§ 7 u. 8 BauNVO bzw. die Erforderlichkeit / städtebaulichen Ziele herauszuarbeiten. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen und die übrigen zulässigen Nutzungen als Ausnahmen zu konkretisieren, um die Rechtssicherheit der Satzung zu erhöhen und künftigen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Der Ausschluss des Betriebsleiterwohnens wird begrüßt.	auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die wiederum nicht industriegebietstypisch sind. Zugleich 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 die Ausweisung als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Logistik und ergänzenden anderen Nutzungen, wie in der textlichen Festsetzung angegeben, für angezeigt. Eine Änderung erfolgt nicht. **Die Begründung in Kap. 7 wird entsprechen ergänzt.**
5.12.	**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:** **Fachbereich Straßenverkehr:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Brand- u. Denkmalschutz:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Städtebaurecht:** Es bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake	**vom 24.03.2023**
6.1. wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet. Darüber hinaus ist hier zu berücksichtigen, dass sich nach dem anhängenden Planausschnitt die vorhandenen Versorgungsleitungen hauptsächlich in den versiegelten Bereich und liegen zum großen Teil unterhalb der Gebäude. Die Sicherstellung, dass eine Überbauung nicht stattfinden kann, ist somit nicht möglich. Demzufolge ist auch die Ausweisung eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht möglich.
6.2. im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.	
6.3. **Versorgungssicherheit** Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung von Bestandsanlagen, so dass die gegebenen Hinweise hier nur im Falle

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser AVBWasserV) des 00WV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 mV(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Arbeiten an der bestehenden Hausinstallation zu prüfen ist, ob die Gesamtanlage den aktuellen Regeln der Technik nach DIN 1988 entspricht. Weiter weisen wir darauf hin, dass die Trinkwasserverordnung bis zum Zapfhahn gilt. Mögliche Einflüsse der kundeneigenen Installation hinter dem Wasserzähler auf die Trinkwasserqualität liegen demnach im Verantwortlichkeitsbereiches des Betreibers dieser Installation. Da es im Kapitel 10.3. des Vorentwurfes heißt Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt. Eine Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist nicht not-	neuer Nutzungen und hauptsächlich auf der nachfolgenden Planungsebene relevant werden können. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	wendig.", gehen wir davon aus, dass kein Löschwasserbezug aus der Trinkwasserversorgung vorgesehen ist und beziehen daher dazu nicht weiter Stellung.	
6.4.	**Entsorgungssicherheit** <u>A. Schmutzwasserentsorgung</u> <u>Kanalbestand und mögliche Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentwässerung</u> <u>Bereich - Plan Gebiet</u> Für das obige B Plan Gebiet liegen beim OOWV derzeit keine Bestandspläne für eine SW-Druckleitung vor. Derzeit liegen dem OOWV keine Bestandsunterlagen über die SW Grundstücksentwässerung und Behandlungsanlagen des Geländes vor. Die in Pkt. 10.2.1 dargestellten Sanierungsarbeiten auf dem Grundstück mit einem geplanten Anschluss einer SW Druckleitung ist mit dem OOWV im Detail abzustimmen.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
6.5.	<u>Anschlussplanungen SWK:</u> Das Plangebiet ist aus Sicht des OOWV für den SWK nicht über die zentrale Kläranlage Varel erschlossen. Wenn es geplant sein sollte, das Werk an die Kanalisation in Varel anzubinden, muss dafür eine neue Schmutzwasserdruckrohrleitung erstellt werden. Dies bedarf im Vorlauf einer Abstimmung mit dem Eigentümer, falls die Sanierungsplanungen in diese Richtung zielen. Die geplanten SW Sanierungsarbeiten auf dem Gelände sind mit dem OOWV abzustimmen. Für eine geplante Einleitung der SW Entwässerung in das Netz des OOWV sind folgende Aspekte in der Sanierungsplanung mit einzubeziehen:	Die Hinweise werden außerhalb der Bauleitplanung beachtet. Die Überlegungen zum Entwässerungskonzept beinhalten die Einleitung des Schmutzwässer mittels Druckleitung in die vorhandene Druckleitung Bockhorn-Varel (Kläranlage) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Eine mögliche Trennung von häuslichen und gewerblichem Abwasser wird geprüft. Alle Planungen werden mit dem OOWV abgestimmt.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Trennung des häuslichen und gewerblichen Abwasserstroms Behandlung des gewerblichen Abwassers um die Einleitbedingungen gemäß AEB für die Stadt Varel einzuhalten. Erläuterung der relevanten Behandlungsschritte für das Abwasser auf dem Grundstück. Falls Abscheideanlagen vorhanden bzw. geplant werden sind diese beim 00WV im Zuge der Indirekteinleiterverordnung zu melden bzw. zu beantragen	
6.6.	**1. Neu anzusiedelnde Gewerbetreibende:** Sofern zukünftig zum einen über die bestehende Porzellanfabrik und zum anderen über neu anzusiedelnde Gewerbetreibenden betriebliche Abwässer bzw. Produktionsabwässer anfallen werden, bedarf es der frühzeitigen Abstimmung mit dem OOWV in Bezug auf die erforderliche Abwasservorbehandlung.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
6.7.	**Allgemeine Hinweise SWK:** Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung für die Stadt Varel durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der 2,5 m rechts und 2,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs-und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhensituationen im B — Plan Gebiet wird hier nochmals auf die Absicherungspflicht gegen Rückstau hingewiesen.	
6.8.	**B. Niederschlagswasser** **Kanalbestand und mögliche Anschlusspunkte für die Oberflächenentwässerung** **Vorflut Wasserzug** Im Plangebiet sind keine Regenwasserkanäle des OOWV vorhanden. Es besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser in gedrosselter Weise in den Vorfluter Jeringhaver Bäke einzuleiten. Hierzu sind die Auflagen der Unteren Wasserbehörde zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.9.	**Hinweise zur Begründung des B - Plan:** Zur möglichen Einflussnahme auf die getätigte Flächenversiegelung und Verschärfung der Oberflächenabflüsse — auch im Starkregenfall sollten folgende Maßnahmen in die Gestalterischen Festsetzungen mit aufgenommen werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsbebauung. Die Möglichkeiten für ergänzende Maßnahmen, den Abfluss des Oberflächenwassers zu mindern sind daher begrenzt. Die Hinweise werden hier daher nur zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6.10. **Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B - Plan** **1. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz** In der dargestellten Planung werden versiegelte GE Flächen ausgewiesen. Es wird daraufhin gewiesen, dass aufgrund der baulichen Nutzung und der geplanten Versiegelung, der Einfluss von Starkregenereignissen dazu führen kann, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrs und Grundstücksflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Hier sollte bei der Gestaltung der Flächen darauf geachtet werden das durch die Höhengestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen werden kann. Dies kann durch die entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) erfolgen. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben. Eine Überflutung von Straßenverkehrs- und Privatflächen im Geltungsbereich des B —Plangebietes bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsbebauung. Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz sind daher begrenzt. Die Hinweise werden hier daher nur zur Kenntnis genommen. Für den Fall baulicher Änderungen gibt die Stadtverwaltung diese Stellungnahme an den Bauherren weiter.
6.11. **2. Gestaltung der Flachdächer als Gründächer** In der Festsetzung des B — Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden das in neu geplanten Gebäudebereichen Flachdächer mit Gründächern festgesetzt werden, wo dies technisch möglich ist um durch die entstehende massive Versiegelung im Dachbereich einen Teil der Abflussretention zu erwirken. Von daher wird um Aufnahme folgender Festsetzung in der Begründung gebeten: Dachbegründung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsbebauung. Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Flachdächer als Gründächer sind daher begrenzt. Die Hinweise werden hier daher nur zur Kenntnis genommen. Für den Fall baulicher Änderungen gibt die Stadtverwaltung diese Stellungnahme an den Bauherren weiter.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschten Nebeneffekte haben, wie z. B eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden, Die extensiven Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen auf die Veränderung des Klima werden dadurch minimiert. In dem Baugebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von flächendeckenden Dachbegrünung, können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen oder der Gewinnung regenerativer Energien dienen (z. B Dachflächen für Belichtungszwecke und Solaranlagen) **3. Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise** In der Festsetzung des B — Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt das die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll, soweit dies aufgrund der geplanten Nutzung möglich ist.	
6.12.	Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt.	Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen.

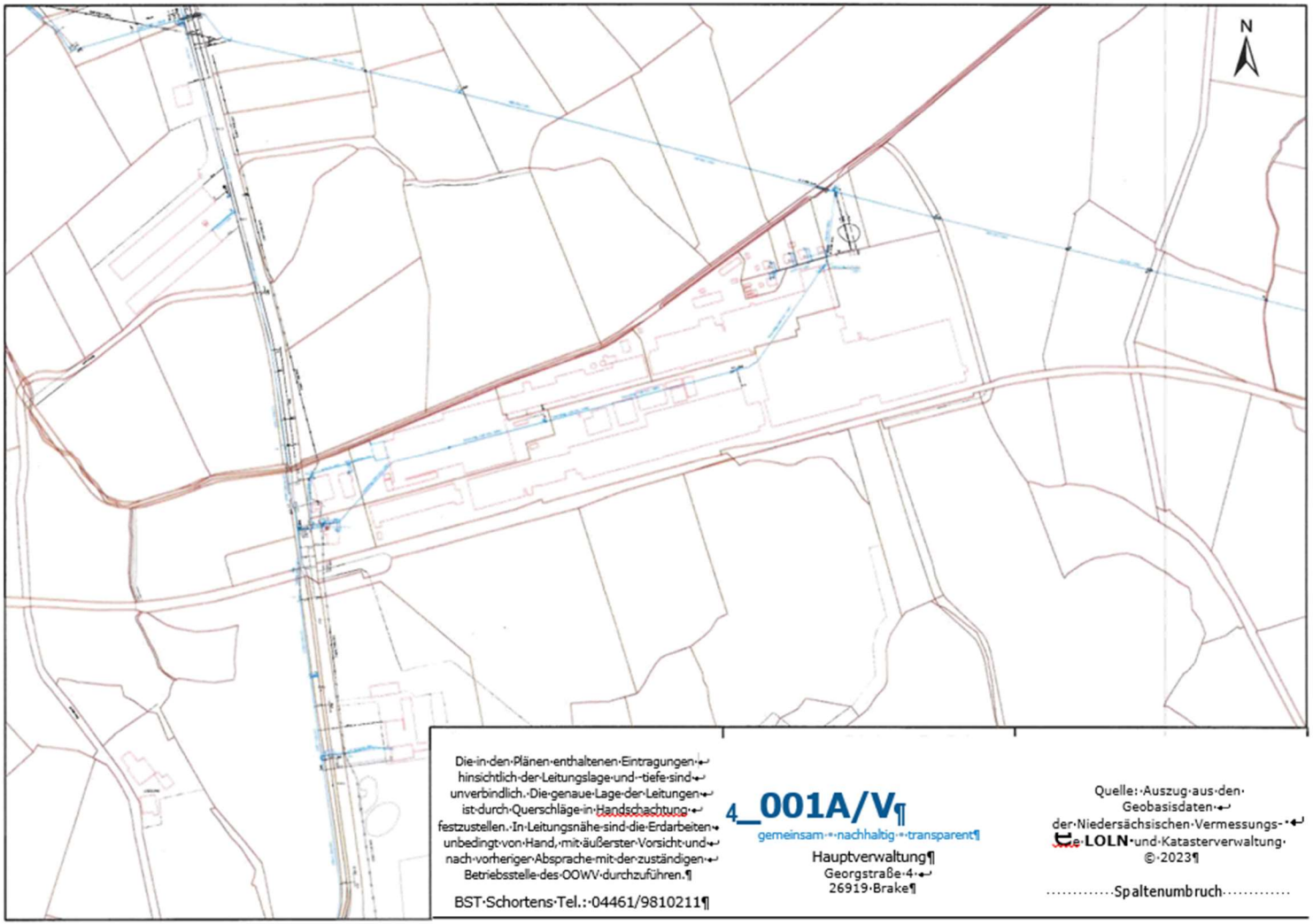
11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	
6.13.	Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden. **Anlage** 1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000 1 Lageplan AW Maßstab 1:1.000	Der Hinweis wird im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

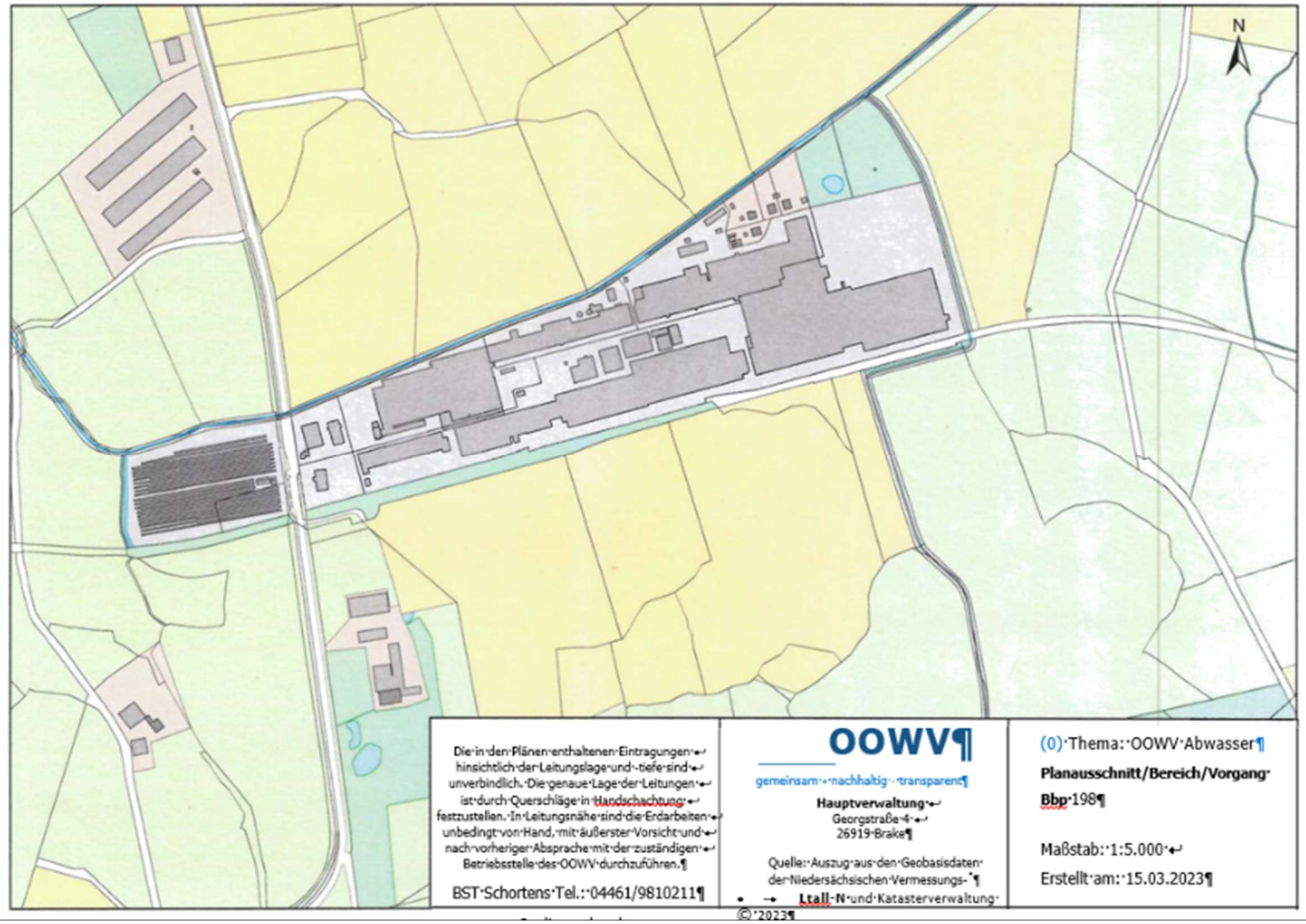
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

6.14.



11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung



11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	**vom 27.03.2023**
7.1. 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 frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: **Objektname** **Betreiber** **Leitungstyp** HD_PN16 EWE NETZ GmbH Gashochdruckleitung **Leitungsstatus** betriebsbereit / in Betrieb Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs	Die Hinweise wurde beachtet. Die EWE Netz GmbH wurde beteiligt und ihre Belange berücksichtigt. (vgl. zu Pkt. 4.2)

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.	
7.2.	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
7.3.	Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS ® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Der Hinweis wurde beachtet. Es liegen Berechtigungen der OEG vor. Dieses Unternehmen ist in der Exxon Mobile aufgegangen. Letzteres Unternehmen wird im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.
7.4.	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

11916 BP Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ sowie 51. Änderung des FNPs der Stadt Varel

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

8.	**Entwässerungsverband Varel, Jever**	**vom 10.03.2023**
9.	**LWK Niedersachsen, Bad Zwischenahn**	**vom 16.03.2023**
10.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück**	**vom 17.03.2023**
11.	**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**	**vom 23.03.2023**
12.	**Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Oldenburg**	**vom 24.03.2023**

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 27.03.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
M.Sc. Linda Auping

R:\Varel\11916_Varel_Friesland_Porzellan_B_Plan\07_Abwaegung\2023_03_27_11916_Abwägung.docx