

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz**

**Stadt Varel**

12.05.2026

**Bebauungsplan Nr. 272**

**(Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich  
der Hellmut-Barthel-Straße)**

**Abwägungsbeschluss und Beschluss über die  
Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen**

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

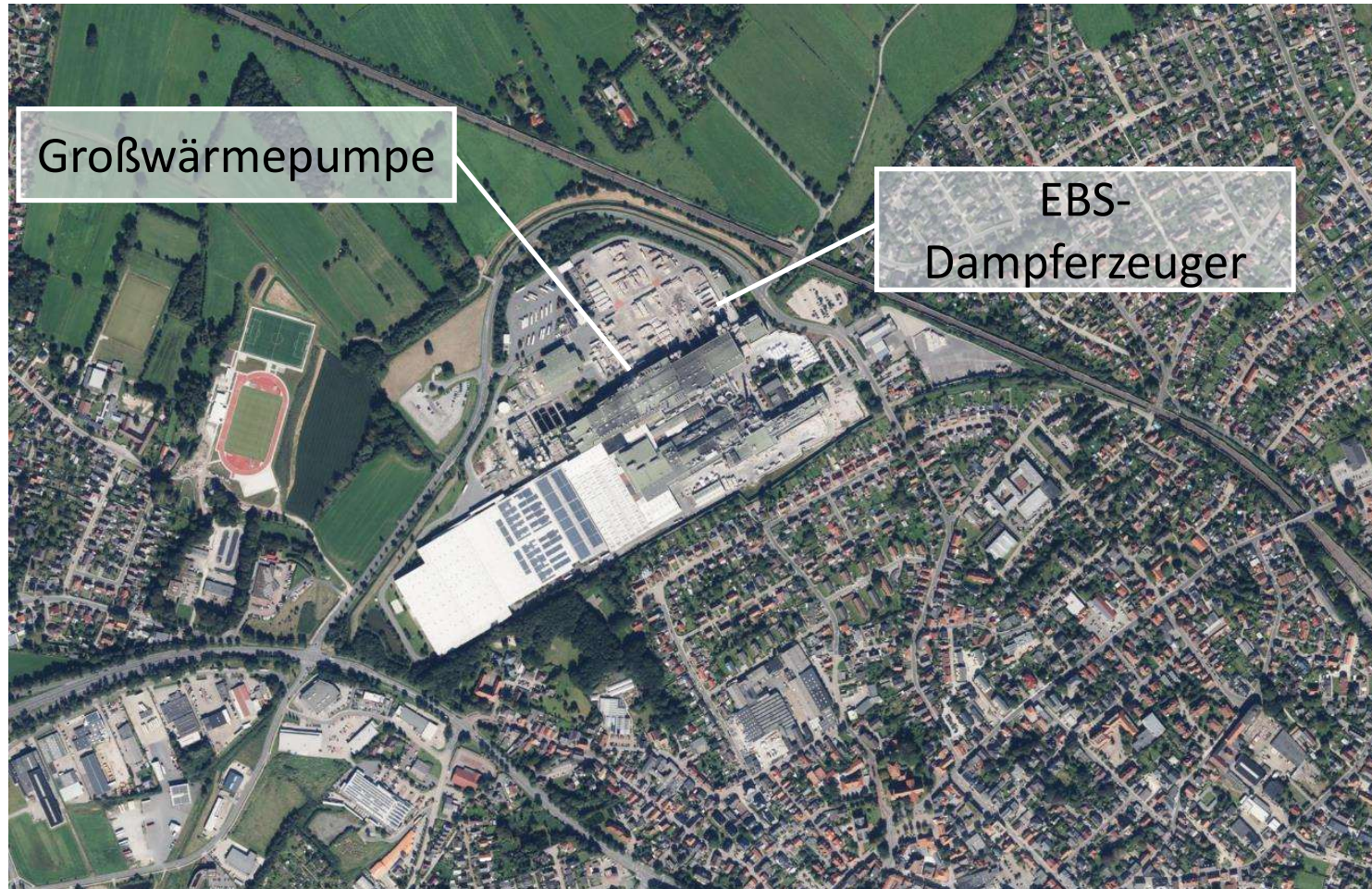


Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



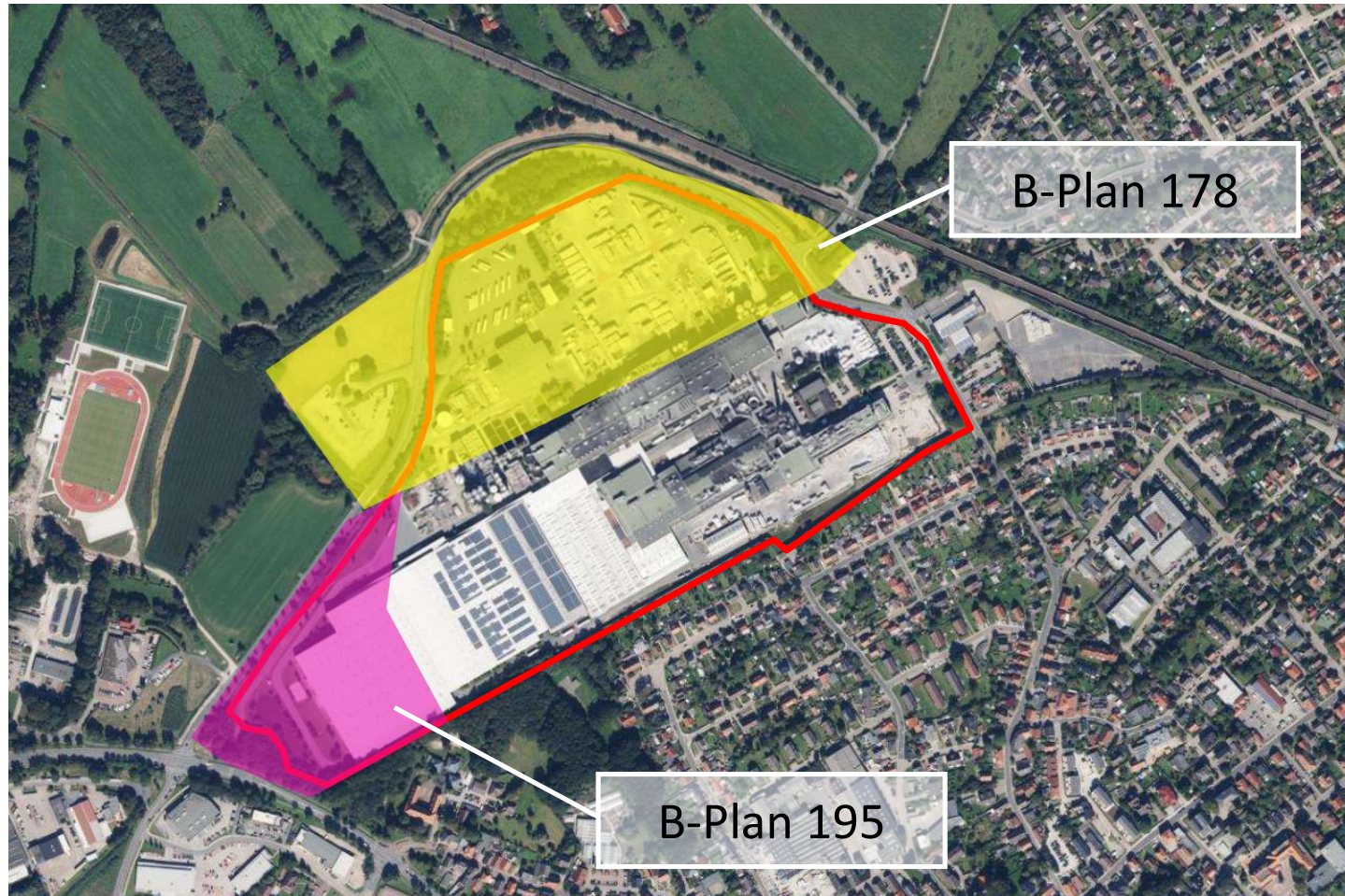
## Anlass und Ziel



Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

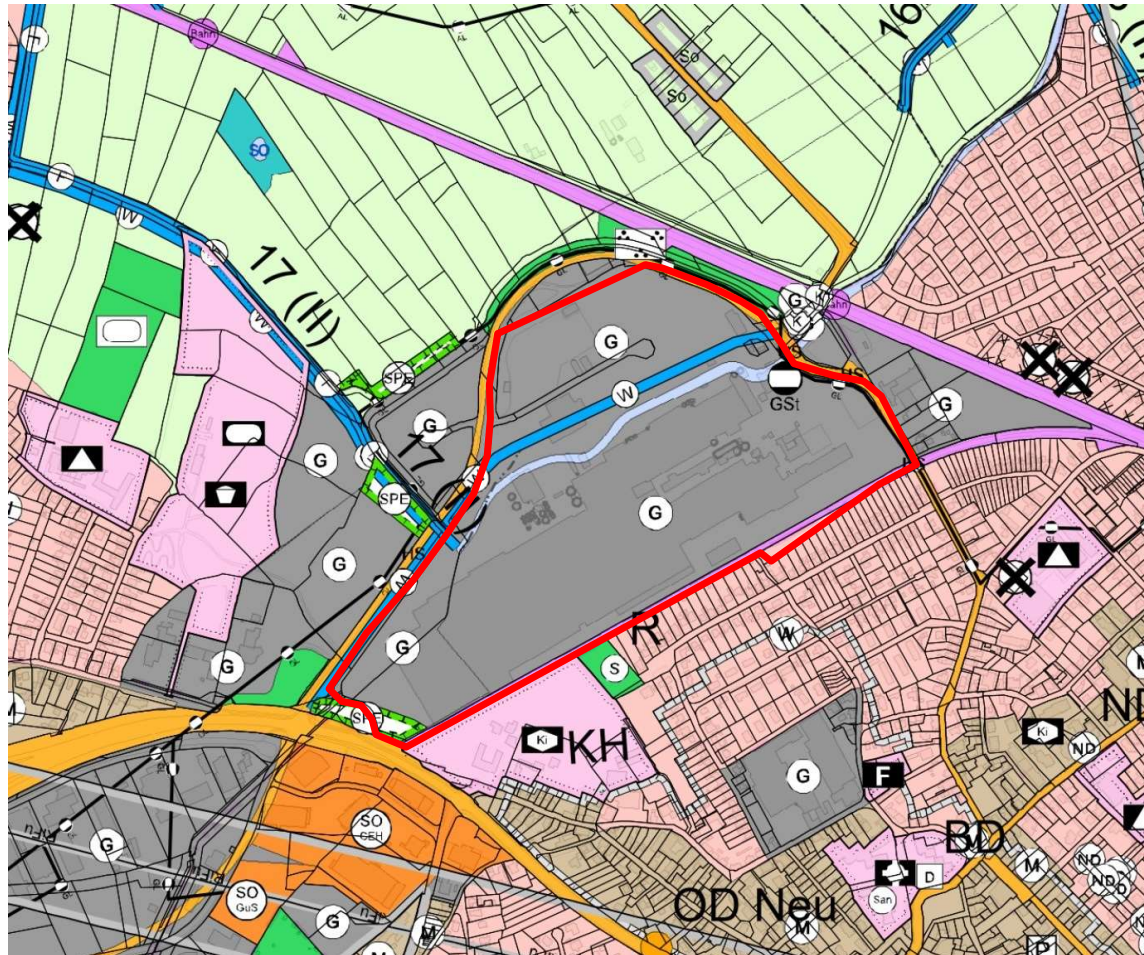
## Plangebiet



Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

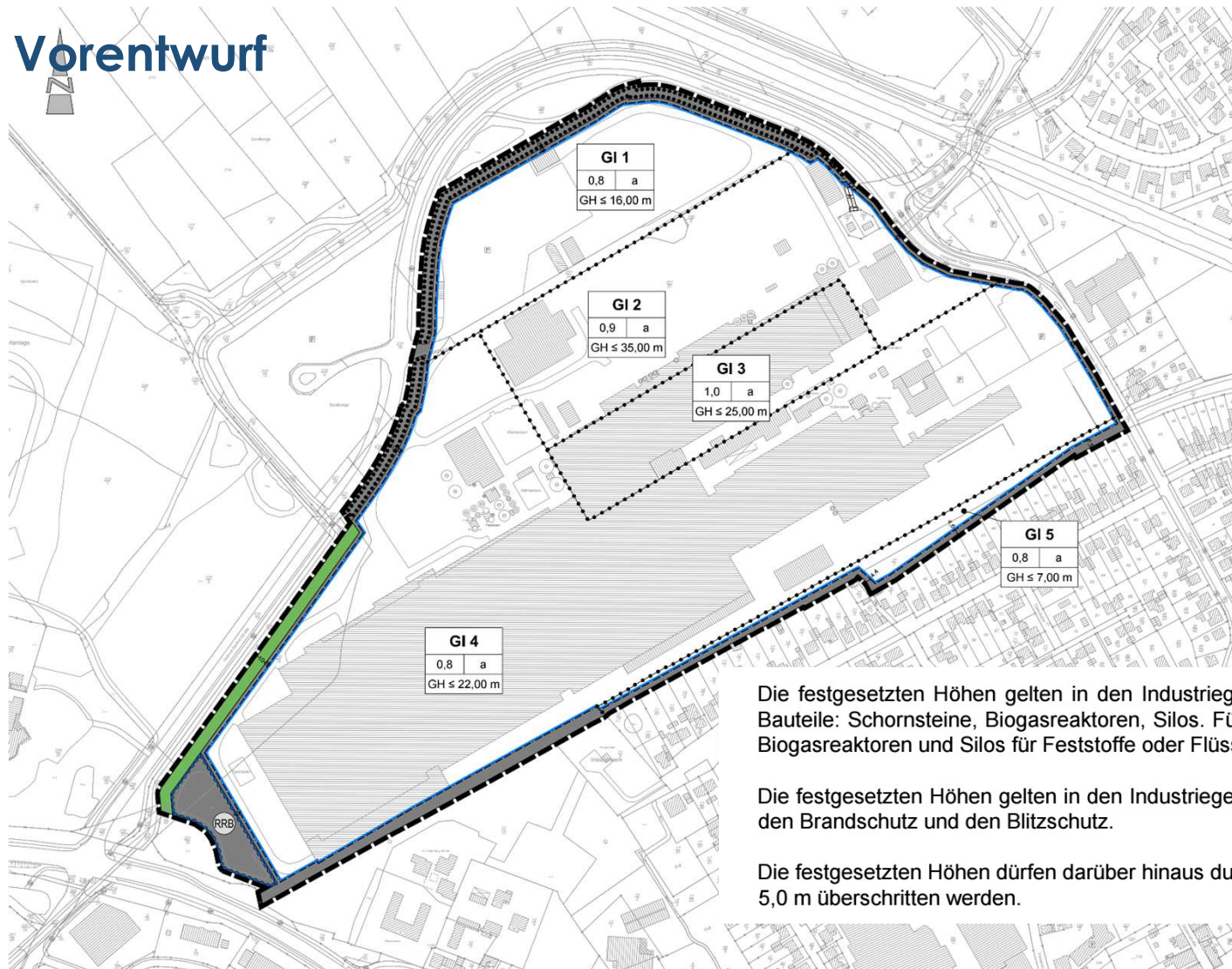
## FNP – Ausschnitt



# Stadt Varel B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



## Vorentwurf



### Planinhalte:

- Höhensteuerrung (mit Ausnahmen für einzelne technische Bauteile)
- „Auflösung“ der Straße
- keine Schallkontingente

→ BImSch

(Stellungnahmen zu Geruch und Schall liegen vor)

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 2-4 nicht für folgende Bauteile: Schornsteine, Biogasreaktoren, Silos. Für Schornsteine gilt eine maximale Höhe von 50 m, für Biogasreaktoren und Silos für Feststoffe oder Flüssigkeiten gilt eine maximale Höhe von 35 m.

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 1-5 nicht für Bauteile für den Brandschutz und den Blitzschutz.

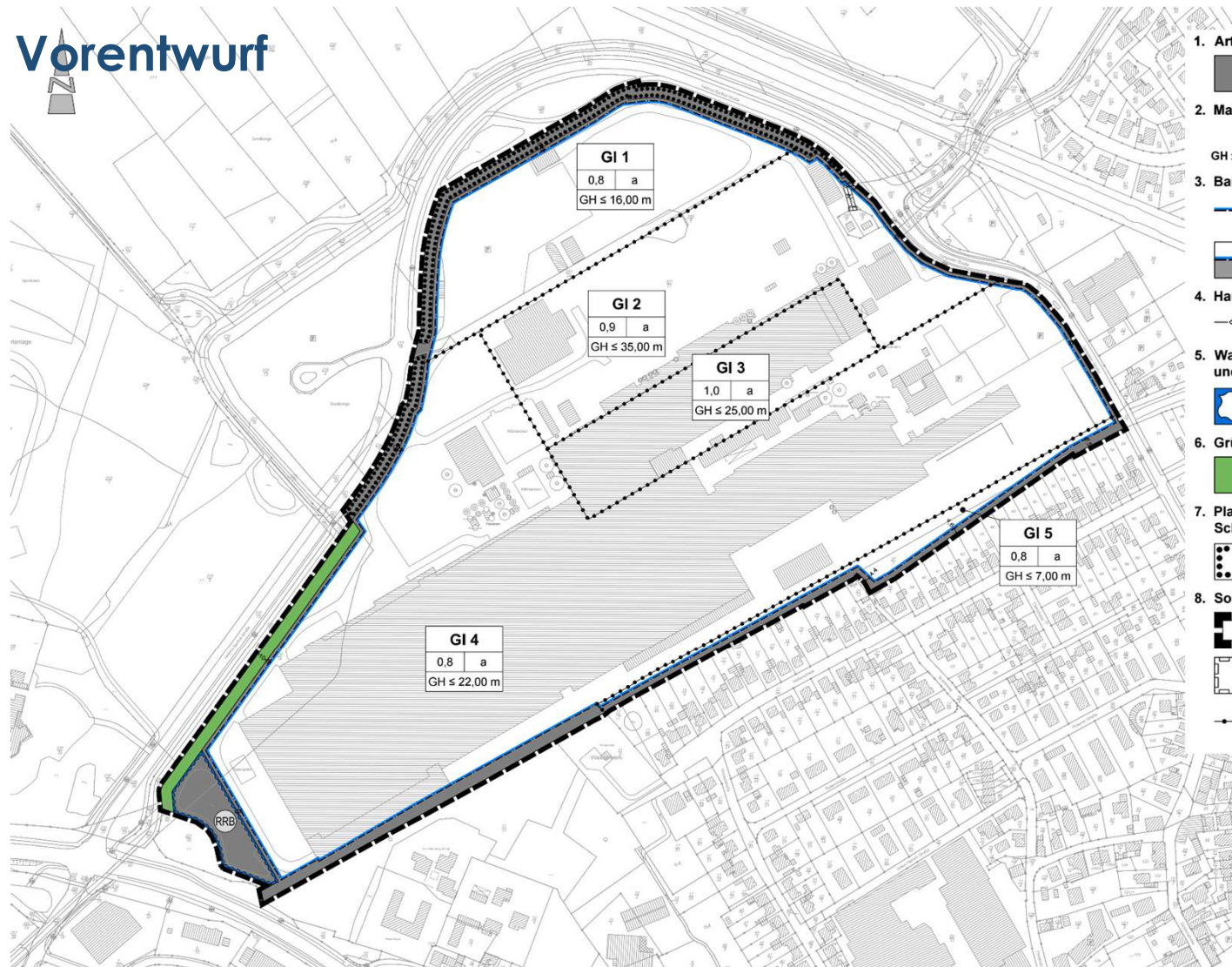
Die festgesetzten Höhen dürfen darüber hinaus durch technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden.

Diekmann • Mosebach & Partner

# Stadt Varel

## B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

### Vorentwurf



#### 1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8  
GH ≤ 22,00m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. 22,00 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung  
 überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Gasleitung

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

#### 6. Grünflächen

Private Grünflächen

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****§ 1 Art der baulichen Nutzung**

1. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Betriebsstellen zulässig.
2. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

1. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete (GI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudeoberkante  
 Unterer Bezugspunkt: GI 1-3: 1,75 m NHN  
                                   GI 4: 1,79 m NHN  
                                   GI 5: 2,00 m NHN

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 2-4 nicht für folgende Bauteile: Schornsteine, Biogasreaktoren, Silos. Für Schornsteine gilt eine maximale Höhe von 50 m, für Biogasreaktoren und Silos für Feststoffe oder Flüssigkeiten gilt eine maximale Höhe von 35 m.

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 1-5 nicht für Bauteile für den Brandschutz und den Blitzschutz.

Die festgesetzten Höhen dürfen darüber hinaus durch technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden.

2. Innerhalb der Industriegebiete (GI) mit den Nummern 1, 4 und 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95% der Baugebietsfläche ist zulässig. Innerhalb des Industriegebietes mit der Nummer 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 100% der Baugebietsfläche ist zulässig.

**§ 3 Bauweise, Baugrenze**

1. In der gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

**§ 4 Grünordnerische Festsetzungen**

1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Es sind folgende Pflanzenarten und -qualitäten zu verwenden:

Bäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) Hei, 200-250, 2xv, oB, Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) Hei, 200-250, 2xv, oB.

Sträucher: Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Hei, 100-150, 2xv, oB, Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Grau-Weide (*Salix cinerea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Str, 100-150, v, oB.

2. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die sukzessive Eigenentwicklung der Vegetation hin zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur ist zulässig, der Bereich ist gehölzfrei zu halten.

**HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
3. Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland und die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, sind sofort alle Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 1802).
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 überlagert die Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 teilweise. Die bisher für die überlagerten Teile dieser Bebauungspläne geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 272 außer Kraft.

## Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

| Anregung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>TÖB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Landkreis Friesland</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweis auf konkrete Nachweise zu Schall und Geruch auf BlmSch-Ebene</li> <li>○ Hinweise zum Bodenschutz</li> <li>○ Hinweise zur Oberflächenentwässerung</li> <li>○ Hinweise zu erforderlichen Erfassungen bzw. Betrachtungen (Brut- und Gastvögel, Fledermäuse, Biotoptypen)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prognostisch wurden die Themen auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, konkrete Nachweise erfolgen im BlmSch-Verfahren</li> <li>○ Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Unterlagen ergänzt</li> <li>○ Die Hinweise wurden bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt</li> <li>○ Die erforderlichen Betrachtungen sind erfolgt und wurden im Umweltbericht berücksichtigt</li> </ul> |

| Anregung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>TÖB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Entwässerungsverband Varel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erstellung eines Entwässerungskonzeptes</li> <li>○ Hinweis auf Räumstreifen</li> </ul> </li> <li>▪ <b>OOWV</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweise zu Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Deutsche Bahn AG</b></li> <li>▪ <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b></li> <li>▪ <b>Autobahn GmbH</b></li> <li>▪ <b>EWE Netz GmbH</b></li> <li>▪ <b>Bundesnetzagentur</b></li> <li>▪ <b>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst</b></li> <li>▪ <b>NLStBV</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweise ohne Auswirkungen auf die Bauleitplanung</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwässerungskonzept wurde erstellt</li> <li>○ Räumstreifen wird berücksichtigt</li> <li>○ Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem OOWV erstellt</li> <li>○ Hinweise für Bauausführung oder BlmSch, sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen</li> </ul> |

| Anregung                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bürger 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbelastung und Gesundheit (Lärm, Geruch, gesundheitsgefährdende Stoffe)</li> <li>Gebietsausweisung (GI) an dieser Stelle falsch</li> <li>Hochwasserrisiko</li> <li>Emissionen und Schornsteinhöhe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrieb nach Stand der Technik, Überwachung durch GAA</li> <li>Festsetzung ordnet lediglich die historisch gewachsene Gemengelage</li> <li>Hochwasserrisiko ist an dieser Stelle systembedingt und nicht durch die PKV verursacht</li> <li>Die Einhaltung aller Schadstoffgrenzwerte muss in einem nachgelagerten Verfahren (BlmSchG) gutachterlich nachgewiesen werden; die Schornsteinhöhe ist gesetzlich durch die TA Luft zwingend vorgegeben und nicht frei wählbar.</li> </ul> |

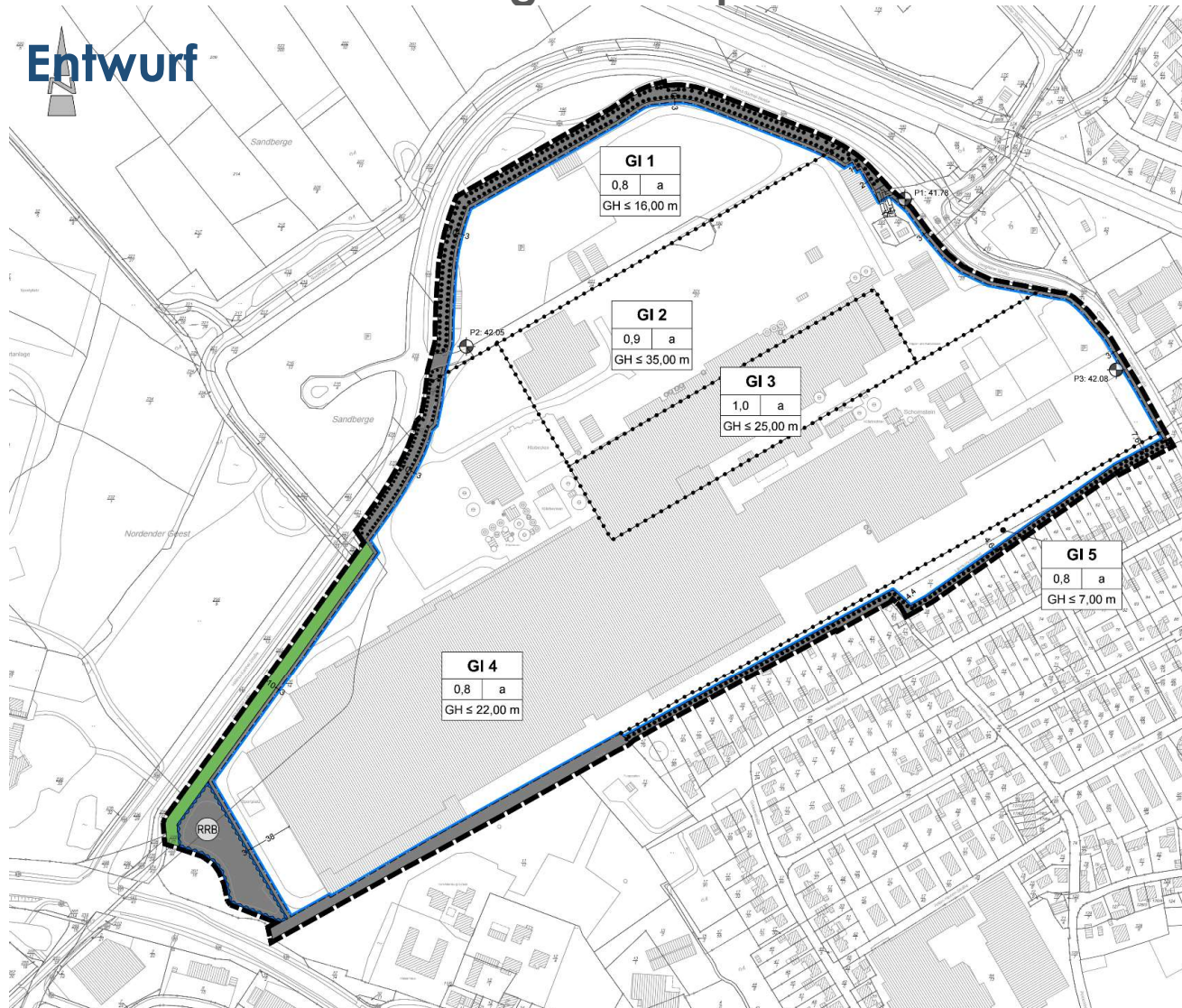
| Anregung                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bürger 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrszunahme wird befürchtet</li> <li>▪ Zunehmende Brandgefahr</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der LKW-Verkehr bleibt nahezu unverändert, da Stoffe, die bisher abtransportiert wurden, künftig vor Ort verbrannt werden</li> <li>▪ Brandschutzkonzept wird im BlmSch-Verfahren erstellt und durch GAA geprüft</li> </ul> |

| Anregung                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bürger 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Formaler Fehler, Unterlagen waren nicht online verfügbar</li> <li>Fehlende Alternativen &amp; falsche Gebietsart</li> <li>Widerspruch zu übergeordneten Plänen</li> <li>Unzulässige Konfliktverlagerung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorwurf nicht zutreffend, der veröffentlichte Link führte zu den erforderlichen Unterlagen</li> <li>Planungsrechtliche Steuerung einer historisch gewachsenen Gemengelage, GI deckt geplante Nutzungen vollumfänglich</li> <li>Es gibt keine Widersprüche, da die Sicherung der Industrie das Mittelzentrum stärkt und das Vorhaben (Austausch von Erdgas) aktiv dem Klimaschutz dient; der Flächennutzungsplan weist das Gebiet ohnehin weitgehend gewerblich aus.</li> <li>Bei einem Einzelbetrieb ist dies rechtlich zulässig; die detaillierte Klärung und zwingende Einhaltung von Richtwerten (TA Lärm, Gerüche) wird im BImSchG-Verfahren punktgenau und sicher gesteuert.</li> </ul> |

# Stadt Varel

## B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

Entwurf

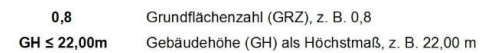


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung



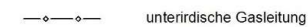
#### 2. Maß der baulichen Nutzung



#### 3. Bauweise, Baugrenzen



#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



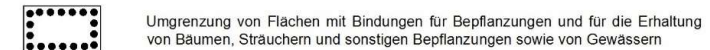
#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



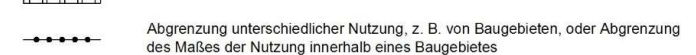
#### 6. Grünflächen



#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



#### 8. Sonstige Planzeichen



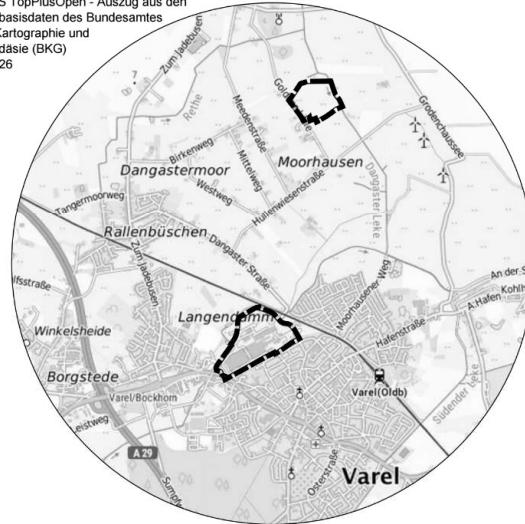
## Stadt Varel

Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 272

"Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik  
Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den  
Geobasisdaten des Bundesamtes  
für Kartographie und  
Geodäsie (BKG)  
©2026



Entwurf

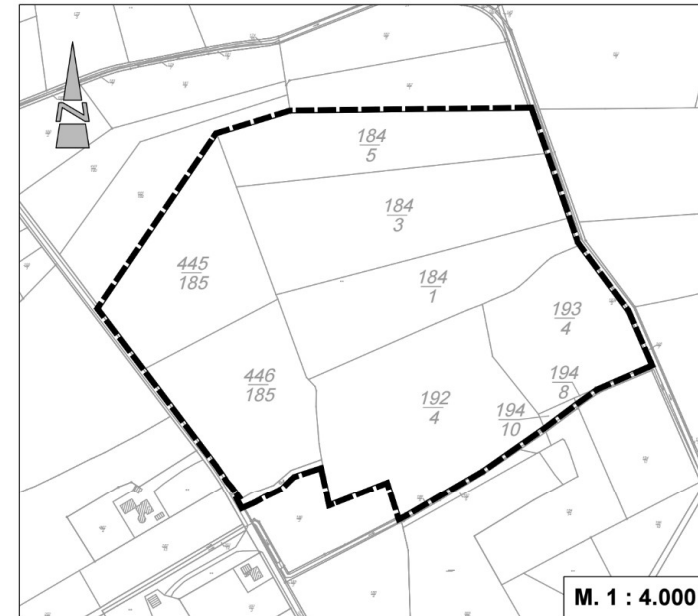
11.05.2026

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

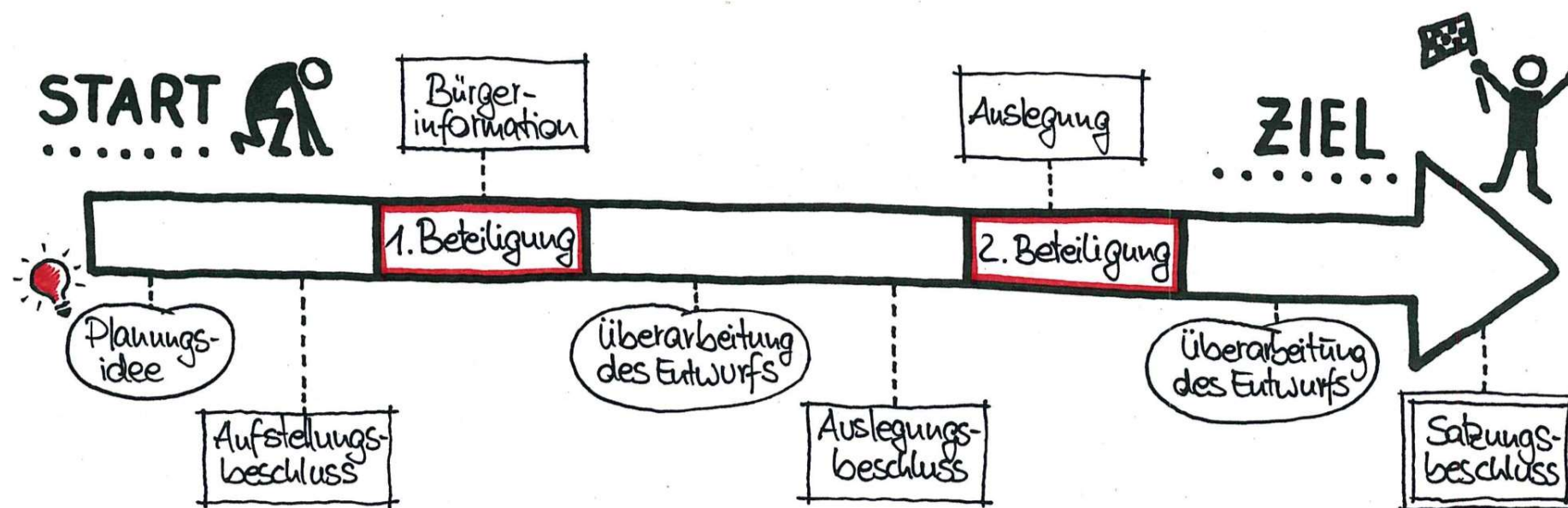


§ 5 Kompensationsflächen



1. Innerhalb der Flurstücke 184/1, 184/3, 184/5, 192/4, 193/4, 194/8, 194/10, 445/185 und 446/185, der Flur 5, Gemarkung Varel-Land mit insgesamt 145.346 m<sup>2</sup> wird die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 272, in Summe 49.122 Werteinheiten umgesetzt. Hinweis: In diesem Bereich wurde auch die Kompensation der Bebauungspläne Nr. 195 und Nr. 225 umgesetzt. Zur Erhaltung der hochwertigen Grünland- biototypen einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und der weiteren Extensivierung von derzeit noch intensiv genutzten Grünlandflächen sind entsprechende Bewirtschaftungsauflagen (Zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasens sind aktuell dominierende Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren; Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften; die Flächen sind ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch ist nicht zulässig; bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen; in der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden; im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung erfolgen; eine Absenkung der Grundwasserstände ist nicht zulässig; die Beseitigung von Geländeunebenheiten ist nicht zulässig; der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden; Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig; geringfügige Erhaltungsdüngungen sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt; kein Aufbringen von Düngemittel in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf den Flächen sind unzulässig) einzuhalten. Von diesen Maßnahmen darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgewichen werden.

## Verfahrensablauf



Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**