

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.05.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Sigrid Busch
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers
	Karl-Heinz Funke
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner ab TOP 6.1
von der Verwaltung:	David Heimann
	Sören Krieghoff
	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
	Michael Tietz

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.04.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 107/2026
- 5.2 Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafenstraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 112/2026

- 5.3 Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanschaffung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Vorlage: 123/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“; hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: 108/2026
- 6.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: 109/2026
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 110/2026
- 6.4 Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 111/2026
- 6.5 Rücknahme einer Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweg einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich
Vorlage: 118/2026
- 6.6 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Aeropark/Riesweg"; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 119/2026
- 6.7 Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 120/2026
- 6.8 Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 121/2026
- 6.9 Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 122/2026
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)
- 8.2 Bauturbo nach § 34 Abs. 3b BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage auf Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus unter Anwendung des Bauturbo nach § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 141/2026
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 (überbaubarer Bereich) für die Vergrößerung einer Außenterrasse in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 61, Flurstück 2/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 142/2026
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

- 8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Rejektbunkers in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 143/2026
- 8.5 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.5.1 Antrag auf Errichtung eines Carports in Grünenkamp, Westersteder Straße 70, Flurstück 321/1 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 144/2026

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.2 ÖT bis TOP 8.5.1 ÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.04.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.04.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ die Fläche des Parkplatzes vergrößert wird?
Herr Meyer von der Verwaltung erläutert, dass ausschließlich die bereits als Parkplatz genutzte im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276 ist weiter gefasst um im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf diesen Flächen eventuell Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Diese werden bereits in den Entwürfen des Bebauungsplans eindeutig ausgewiesen sein, so dass im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens hierzu Einsichtnahmemöglichkeit und Klarheit besteht. Eine Bürgerin berichtet von einem Gespräch mit Bürgermeister Wagner über die

Verkehrssituation, welches sie vor einigen Jahren geführt hat. Sie erklärt, Herr Wagner hat in dem Gespräch das autonome Fahren als ein Verkehrsmittel der Zukunft hervorgehoben. Mit dieser Aussage sieht die Bürgerin jetzt die Aufstellung des Bebauungsplans für einen Parkplatz in Dangast im Widerspruch.

Die Bürgerin fragt weiter nach, ob mit den im Rahmen des ISEKs aufgeführten Fördermitteln für eine Tiefgarage im Bereich Haferkamp die Stadt eine Tiefgarage für Hotelgäste eines Hoteliers finanzieren wird?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die Tiefgarage eine von vielen im ISEK aufgeführten Maßnahmen ist. Es ist noch nicht entschieden, ob die Stadt Varel den Zuschlag für Fördermittel erhalten wird. Bei einem Zuschlag sind nur die im ISEK aufgeführten Maßnahmen förderfähig, weshalb hier breit gestreut werden muss. Alle Einzelmaßnahmen des ISEK müssen natürlich bei einer Förderzusage eine Detailplanung mit der üblichen Beteiligung durchlaufen.

Eine Bürgerin berichtet von der durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK. Sie erklärt, dass ihrer Meinung nach ca. 80 % der Anwesenden der Veranstaltung sich für eine starke Gewichtung der ökologischen Komponente bei der Städtebauförderung für die Zukunft ausgesprochen haben. Sie erkundigt sich, ob ihr Eindruck richtig ist, dass nur 5% der Fördermittel für „grüne Maßnahmen“ eingeplant worden sind, die restlichen Mittel für die Erneuerung von Straßen und Plätzen.

Herr Meyer von der Verwaltung erläutert, dass ein großer Schwerpunkt des ISEKs bei grünen Maßnahmen und der Steigerung des Grüns in Verbindung mit der Erneuerung der Straßen und Plätzen liegt, was wie zuvor dargestellt, erst in der Detailplanung der Straßen und Plätze zur Geltung kommt.

Eine Bürgerin wünscht sich eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei konkreten Maßnahmen der Städtebauförderung.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten zeitlichen Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahmen.

Herr Meyer erklärt, dass die Entscheidung über die Zuteilung von Mitteln im Frühjahr 2027 fallen wird. Die Maßnahme wird eine Laufzeit von voraussichtlich mindestens 10 und bis zu 15 Jahren haben.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beantragt den Erlass eines Bauvorbescheides nach § 246 e i.V.m. § 36 a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses angrenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Neuenwege.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf dem beigefügten Lageplan kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 180 qm) und Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss) entnommen werden.

Die Begründung des Antrages durch den Bauherrn wurde der Vorlage beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen die Namen

geschwärzt wurden.

Nach § 246 c BauGB kann ein Bauvorhaben für den Wohnungsbau im Außenbereich zugelassen werden, wenn es sich im räumlichen Zusammenhang mit besiedelten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB befindet. Dies bedeutet, dass der Bebauungszusammenhang nicht weiter als 100m entfernt sein darf. Dies ist hier gegeben (siehe Lageplan).

Grundsätzlich liegen damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB vor.

Die Richtlinie der Stadt Varel über die Anwendung des Bauturbo erfasst diesen Fall nicht. Für solche Fälle wurde ausdrücklich eine Einzelfallentscheidung vorgesehen.

Es liegt nun im Ermessen der städtischen Gremien, ob für diesen Fall die Anwendung beschlossen werden soll.

Nach § 36a BauGB hat die Stadt Varel eine entsprechende Entscheidung (Ratsbeschluss) innerhalb von 3 Monaten zu treffen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich ist. Aufgrund des engen Zeitrahmens erfolgt die Beteiligung parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien.

Beschluss:

Für das vorgestellte Bauvorhaben wird der § 246 e BauGB angewendet und einer Bebauung zugestimmt.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafenstraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Hafenstraße 23 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (7 Wohnungen) mit einer Höhe von 9,62m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer Baugrenze, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Das geplante Bauvorhaben ist aufgrund der schutzwürdigen Gartenbereiche der Nachbarn darauf angewiesen, die Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich auszuweisen. Hierdurch muss der Baukörper nach hinten verschoben werden und überschreitet die hintere Baugrenze um 8,67m.

Zudem soll die Geschossflächenzahl um 0,05 überschritten werden. Dies bewegt sich im Rahmen der üblichen Befreiungsmöglichkeit von 10 %, der bei der Stadt Varel regelmäßig angewendet wird.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit nach Bebauungsplan werden eingehalten.

Der Antragsteller hat die Zustimmung der umliegenden Nachbarn eingeholt und vorgelegt.

Die Überschreitung der Baugrenze ist durch die Richtlinie zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo) in der Stadt Varel geregelt. Da jedoch auch die Geschossflächenzahl überschritten wird, ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich.

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, wobei die Verwaltung folgende Inhalte empfiehlt:

- Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
- Es ist eine Einfriedung zur Hafenstraße mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.
- Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Ausschussmitglied Dr. Engstler bemerkt, dass bei der aktuellen Planung die Bauhöhe und Dachform des Gebäudes der Umgebung unbedingt angepasst werden müssen.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers schließt sich der Meinung von Ausschussmitglied Dr. Engster an und fragt nach, ob die Nachbarn die Pläne des Gebäudes kennen.

Die Verwaltung stellt fest, dass die Zustimmung der Nachbarn eingeholt worden ist.

Stellv. Ausschussmitglied Funke stellt fest, dass sich das Gebäude nicht in die Umgebung einfügt. Der Antrag soll an den Antragsteller zurückgegeben werden.

Ausschussmitglied Ender sieht es grundsätzlich als positiv, dass die Baulücke gefüllt werden soll.

Der Ausschuss ist sich einig, dass der Antrag auf Anwendung des Bauturbos abgelehnt werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Investor zu informieren. Höhe und Dachform des Gebäudes müssen angepasst werden, so dass es sich in die Gebäudeabfolge an der Hafenstraße einfügt. Eine Begrünung ist entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung vorzusehen.

Zur Bewertung einer alternativen Planungsvariante fordert der Ausschuss vom Investor eine Höhenabwicklung als Straßenansicht mit Darstellung der Nachbarbebauung (mindestens 5 Häuser rechts wie links). Diese muss der Verwaltung zur Vorabstimmung vorgelegt werden, bevor sie in die politischen Gremien eingebracht werden kann.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss dagegen

5.3 **Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanschreibung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“**

Die Stadt Varel hat in einem ca. 22,4 ha großen Betrachtungsraum ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK ist Voraussetzung für die Neuanschreibung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Es legt städtebauliche Missstände in einem festgelegten Betrachtungsraum dar und stellt Maßnahmen zu deren Behebung zusammen.

Ziel ist eine nachhaltige Stärkung zu einer attraktiven, modernen, nachgefragten und unterschiedliche Zielgruppen ansprechenden Innenstadt. Durch die Aufwertung der an die Innenstadt angrenzenden Achse vom (historischen) Marktplatz über den Neumarktplatz bis zur Haferkamp-Straße soll die Innenstadt in Ihrer Funktion erhalten und gestärkt werden, indem Sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend umfassend angepasst und mit dem zentralen Kerngebiet/Fußgängerzone verzahnt wird.

Die Förderung soll zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur beitragen. Sie soll an die Innenstadtsanierung und folgende Anschlussprojekte, die ergänzend zu den baulichen Aspekten in den letzten Jahren stärker auf die Erlebnisqualität der Vareler Innenstadt abzielen, einen erneuten Schwerpunkt zur Attraktivierung öffentlicher Räume und ihrer Funktionserweiterung (für teilweise neue Nutzungen) setzen. Somit soll die Anziehungskraft und Verweildauer erhöht werden und die Innenstadt als Wohnstandort attraktiviert werden.

Um dies zu erzielen muss die Innenstadt als vielfältiger und lebenswerter Standort von außen (Besucher:innen der Stadt Varel) und innen (Bewohner:innen) wahrgenommen und entsprechenden Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Untersuchungsgebiet des ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ nimmt aufgrund der Lage eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge und damit für die Erreichung dieser Ziele ein. Dabei gilt es, diesen Bereich der Stadt Varel mit seinen Besonderheiten an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen. Gleichzeitig müssen positive bauliche Entwicklungen aus dem privaten Bereich durch öffentliche Maßnahmen flankiert werden, sodass besonders die harten Brüche im öffentlichen Raum und die Funktionsmängel aufgelöst werden.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde nachgewiesen, dass tiefgreifende städtebauliche Missstände im Betrachtungsraum vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten (näheres siehe Anlage 1 und 3).

Die Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden nach Beratung im Fachausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 12.05.2026 vorgestellt und der Bericht übergeben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger wurde frühzeitig durchgeführt.

Das ISEK wurde unter Beteiligung der Bürger:innen erstellt. Am 14.04.2026 hat in der Stadt Varel eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger:innen mit ausgiebigem Meinungsaustausch und Aufnahme von Bürgeranregungen stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §139 Abs. 2 BauGB formell beteiligt.

Herr Heimann stellt den Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ anhand einer Präsentation vor. Diese ist dem Protokoll im Anhang beigelegt.

Herr Heimann erläutert, dass es sich um einen Maßnahmenkatalog handelt, eine finale Differenzierung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke möchte die Beschlusspunkte abschließend ergänzt haben. Er erklärt sich einverstanden, dass im Protokoll festgehalten wird, dass über die jeweilige Einzelmaßnahme beschlossen werden muss und dass die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nur im Rahmen der städtischen Haushaltsmöglichkeiten erfolgen kann.

Die Verwaltung erläutert zudem, dass keine Verpflichtung zur Durchführung von Einzelmaßnahmen im Zuge einer städtischen Gesamtmaßnahme besteht. Wie bei den Städtebaufördermaßnahmen der Vergangenheit werden diese ausschließlich auf Basis politischer Beratungen und Beschlüsse umgesetzt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers sieht das Maßnahmengebiet als ein konstruiertes Viertel. Ziel soll es sein, die Entwicklung eines bestimmten Bereichs zu fördern.

Die Grünen in Varel lehnen den Beschluss daher ab.

Beschluss:

- 1) Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“ dient als Anmeldevoraussetzung für die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und wird durch die Verwaltung als Grundlage zur Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen herangezogen.
- 2) Die Umsetzung der Maßnahme „Marktplatz - Haferkamp“ im Fördergebiet „Marktplatz - Haferkamp“ im Rahmen der Städtebauförderung wird beschlossen.
- 3) Die Maßnahme ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.
- 4) Die Umsetzung erfolgt im Zeitraum von 2027 bis voraussichtlich 2042.
- 5) Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen 15.697.500 €. Die Finanzierung erfolgt anteilig durch:
 - Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
 - kommunalen Eigenanteil
- 6) Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.
- 7) Die Verwaltung wird beauftragt,
 - die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
 - die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
 - sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.
- 8) Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme orientiert an §§ 171b, 171e Abs. 3 BauGB
- 9) Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 **BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“; hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen**

Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines Ersatzbrennstoff-Dampferzeugers (EBS-Dampferzeuger) sowie einer Großwärmepumpe.

Der EBS-Dampferzeuger soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Zur Energieerzeugung sollen als interne Ersatzbrennstoffe derzeit bereits anfallende Reststoffe aus der Altpapierverarbeitung (z.B. aussortierte Faser, Folien) sowie als untergeordneter Bestandteil externe Ersatzbrennstoffe in Form nicht gefährlicher Abfälle (z.B. Holzabfälle, Biomasse, Siedlungsabfall) verwendet werden.

Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich des Werksgeländes errichtet werden. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Die Genehmigung der beiden Vorhaben erfolgt in nachgelagerten BlmSchG-Verfahren. Die Voraussetzung zur Durchführung dieser Verfahren ist, dass die Vorhaben baurechtlich zulässig sind. Dazu ist in einem vorgeschalteten Schritt die Darstellung der planungsrechtlichen Grundlage durch eine Bauleitplanung notwendig.

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Da sich die Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Da die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans verfahrenstechnisch nicht möglich ist, ist eine Neuaufstellung einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nur alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant werden. Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 30,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.01. bis zum 19.02.2026 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Entwurfsunterlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die aktuellen Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 272 vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt. Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt hinsichtlich der Änderung der Planzeichnung zum Entwurf bezüglich der festgesetzten Grünfläche im Süden, da diese wenig bepflanzt ist und es sich um eine Rasenfläche handelt. Herr Korte erläutert, dass dies richtig ist. Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass mit der Festsetzung eine Sicherung des Status Quo gegenüber der Möglichkeit einer Versiegelung festgesetzt wird und dies im Rahmen der Flächenermittlungen im Bebauungsplan entsprechende Beachtung findet.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 im Bereich Steenkamp im Ortsteil Obenstrohe.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Wildgehege genutzt. Nun sollten in dem Bereich mehrere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980 und weist für den angesprochenen Bereich bereits Baufenster und eine Erschließungsstraße aus. Aufgrund von baulichen Entwicklungen ist eine Erschließung auf die festgesetzte Weise nicht mehr möglich. Außerdem entsprechen die festgesetzten Baufenster nicht den geplanten Grundstückszuschnitten des Vorhabenträgers.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um den Bebauungsplan an die baulichen Entwicklungen der letzten 40 Jahre anzupassen, sollen außerdem die Flächen an der Mühlenteichstraße Nr. 34 B und am Riesweg Nr. 6a, b und 8 mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, da sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich befindet und nur rund 11.000 m² groß ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund der Tatsache, dass mit mehreren Trägern öffentlicher Belange bereits Vorabstimmungen stattgefunden haben, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich teilweise gewerbliche Bauflächen ausweist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Herr Lux vom Ingenieurbüro lux planung stellt die aktuellen Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 34 vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers hält eine Abstimmung mit den Bauten in der Umgebung für wichtig.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass Einzel- und Doppelhäuser mit 1 – 2 Wohneinheiten zugelassen sind und das Erscheinungsbild der Umgebung Berücksichtigung bei den Planungen gefunden hat.

Herr Meyer von der Verwaltung betont, dass für die Neubebauung eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 8,50 m vorgesehen ist, bei Bestandsgebäuden sind 2 Geschosse zulässig.

Beschluss:

Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahr 1975 überplant den Bereich zwischen Plaggenkrugstraße, Wiefelsteder Straße und Riesweg in Varel-Obenstrohe.

An der Goethestraße 4A, die auch vom Bebauungsplan Nr. 59 überplant ist, ist eine Zahnarztpraxis ansässig. Diese Praxis möchte sich nun räumlich erweitern und das Gebäude der Goethestraße 4 in die Praxisnutzung mit einbeziehen. Diese Erweiterung ist für die Beibehaltung des Standorts wichtig.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest. In allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 13 BauNVO die Ausübung von freien Berufen (zu denen auch Zahnärzte zählen) nur in Räumen, nicht aber in ganzen Gebäuden, zulässig.

In Mischgebieten ist die Ausübung von freien Berufen allerdings auch in Gebäuden

zulässig.

Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Goethestraße geändert werden.

Da die Nutzungen der Gebäude der Goethestraße 6, 8, 10 sowie Plaggenkrugstraße 36 auch in der Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets aufgehen, soll auch dieser Bereich mit überplant werden.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Das Plangebiet ist ca. 4.100 m² groß.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen soll das Verfahren als beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bislang Wohnbauflächen aus. Entsprechend ist eine Berichtigung erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Planung anhand einer Präsentation vor. Diese ist dem Protokoll als Anhang beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Goethestraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.4 Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss

An der Sielstraße im Nordseebad Dangast werden seit geraumer Zeit Teile einer privaten Grünfläche als Parkplatzfläche bewirtschaftet.

Diese Nutzung soll nun rechtlich gesichert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist dies nur über einen Bebauungsplan möglich.

Die Stadt Varel begrüßt die Planung, da das Nordseebad Dangast zwar über eine Vielzahl von öffentlichen Parkplätzen verfügt, die Anzahl doch gerade in der Hauptsaison und bei gutem Wetter für Touristen und Tagesbesucher nicht ausreicht.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich bereits eine Grünfläche mit der zusätzlichen Signatur Parkplatzfläche aus. Entsprechend ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 276 vor. Die Präsentation ist als dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt an, ob eine Verpflichtung zum Bau sanitärer Anlagen auf dem Parkplatzgelände besteht. Weiter erkundigt er sich nach einer möglichen Nutzung der sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bau-

ungsplans befindlichen Grünfläche.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass die Stadt Varel mit dem Bebauungsplan viele Möglichkeiten der Steuerung hat.

Die Größe des Parkplatzes bleibt unverändert, die Grünfläche im Norden kann als mögliche Kompensationsfläche genutzt werden.

Stellv. Ausschussmitglied Funke berichtet, dass der Antragsteller eine Erweiterung des Parkplatzes nicht geplant hat.

Ausschussmitglied Busch fragt nach, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den Parkplatz die Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaik-Überdachung greift.

Herr Meyer erklärt, dass die Solarpflicht nicht für bestehende Parkplätze gilt. Herr Heimann ergänzt, dass auch öffentliche Belange einer Errichtung einer Photovoltaik-Überdachung entgegenstehen können. Dies wird geprüft und dem Ausschuss mit Vorstellung der Plangrundlage im weiteren Verfahren zum Beschluss vorgestellt.

Im Ausschuss besteht Konsens, nur die aktuell vorhandene Parkfläche als Parknutzung zu erlauben. Eine Ausweitung wird ausgeschlossen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.5 Rücknahme einer Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweg einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich

Die Stadt Varel wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) plant den Neubau eines Radweges einschl. Ausbau/Sanierung der Landesstraße L 818 in der Ortschaft Obenstrohe. Der geplante Radweg bildet den Lückenschluss zwischen dem ersten Abschnitt des Radweges an der L 818 und dem vorhandenen Radweg an der B 437.

Die NLStBV wurde in der Stellungnahme durch die Stadt Varel aufgefordert, alle rechtlichen Möglichkeiten zum Erwerb der notwendigen Flächen zu prüfen und durchzusetzen, um eine durchgehende Zweispurigkeit der Straße mit einer Querschnittsbreite von mind. 5,50 m und einer Radwegbreite von mind. 2,00 m zu gewährleisten.

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke sind jedoch nach wie vor nicht bereit, not-

wendige Teile ihrer Grundstücke für den Neubau eines Radweges einschl. des durchgehend zweispurigen Ausbau der Landesstraße abzugeben. Haushaltsmittel stehen seitens der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das hoch priorisierte Projekt zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung möglich wäre. Daran hat auch die Stadt Varel ein großes Interesse aufgrund des derzeitigen Straßenzustandes.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die abgegebene Stellungnahme zum Ausbau des Radwegs einschließlich des Ausbaus der Mühlenteichstraße (L818) zurückzunehmen und den ursprünglichen Planungen der NLStBV zu folgen.

Herr Heimann von der Verwaltung erläutert die seitens der NLStBV für die Herbeiführung des Planfeststellungsbeschlusses präferierten Planungen des Radwegs und den Ausbau der Mühlenteichstraße. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass mit Rücknahme der Stellungnahme das Planfeststellungsverfahren kurzfristig erfolgen könnte. Nach dem Planfeststellungsbeschluss und einer Ausschreibung der Leistungen kann mit einem Start des Ausbaus der Mühlenteichstraße und des Radwegs jedoch erst voraussichtlich im Jahr 2028 gerechnet werden, da noch weitere Untersuchungen erfolgen müssten. Beispielhaft werden hier naturschutzfachliche Kartierungen genannt.

Beschluss:

Die im Verwaltungsausschuss vom 15.04.2021 beschlossene Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich wird zurückgenommen.

Einstimmiger Beschluss

6.6 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Aeropark/Riesweg"; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan setzt im Vorhabengebiet folgende Flächen fest, die im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden müssen:

- Von Flächen für Wald zu „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche

Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ (in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“)

- Von „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ zu gewerbliche Bauflächen (in Zusammenhang mit dem 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184)
- Von gewerblicher Baufläche zu „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ (in Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190)

Die übrigen Flächenausweisungen bleiben erhalten.

Herr Korte, Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die Planungen vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Kück gibt zu bedenken, dass der Zugang zum sich in der Nähe befindlichen und stark frequentierten Naherholungsgebiet Waldsee unbedingt möglich sein und attraktiv gestaltet werden muss.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt nach, wie viele Bäume für den Bau der neuen Straße geschlagen werden müssen?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die Fläche der neuen Straße 1:1 kompensiert werden muss. Dies ist mit den Landesforsten und dem Landkreis Friesland bereits vorbesprochen. Die Kompensationsflächen befinden sich nach Möglichkeit in direkter Nähe des Plangebiets.

Stellv. Ausschussmitglied Rohde hat Bedenken aufgrund der veränderten Straßenführung zur Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung Aeropark / Erwin-Hilbrink-Straße. Er schlägt den Bau einer Querungshilfe vor.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass die konkrete Verkehrsplanung und eine Verkehrsuntersuchung Bestandteile der späteren Planung sind.

Beschluss:

Das Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.7 Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-

Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 sollen betreffende Teilstücke des Rieswegs, statt wie bis jetzt als öffentliche Verkehrsfläche, als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Außerdem soll die Kompensationsfläche entlang des Rieswegs in Zukunft als Gewerbefläche genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Rieswegs eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren, als Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung, geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.8 Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 soll die Erschließungsstraße „Aeropark“ bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze weitergeführt werden. Darüber hinaus wird im Rahmen der Änderung eine Neuordnung der weiteren Verkehrsflächen angestrebt. Durch die Überplanung der vorhandenen Erschließungsstiche an der Straße „Aeropark“ sollen zwei großflächige, zusammenhängende Bauteppiche geschaffen werden, um die Flächenausnutzung der Gewerbeflächen zu verbessern.

Der Flächennutzungsplan weist für den zu ändernden Bereich eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren, als Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung, geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.9 Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 277 soll eine neue verkehrliche Verbindung zwischen der Straße Aeropark und dem Riesweg nördlich der bestehenden Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Flächen für Wald aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 277 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ausschussmitglied Ender lobt die Pflanzung von Tulpen im gesamten Stadtgebiet und berichtet über eine positive Resonanz bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Ausschussmitglied Busch berichtet von einer Entspannung der Verkehre in der Osterstraße nach Durchführung der Markierungsarbeiten für die ausgewiesenen Stellplätze. Sie fragt an, wann neben den bereits angebrachten Fahrbahnmarkierungen die Beschilderung aufgestellt wird?

Herr Meyer erklärt, dass die Beschilderung in den nächsten Wochen aufgestellt wird.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)

Herr Werner und Herr Unbehaun von der Avacon stellen das Projekt anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anhang beigelegt.

Ausschussmitglied Engstler fragt an, welche Auswirkungen eine Verlegung eines Kabels auf die unmittelbare Umgebung hat. Sie ergänzt, dass es wichtig ist, mögliche zukünftige städtebauliche Planungen bei der Trassenwahl mit einzubeziehen.

Herr Unbehaun erklärt, dass die direkte Trasse des Kabels nicht bebaubar ist und gewisse Abstände zu anderen Leitungen eingehalten werden müssen. Die Breite dieses Schutzstreifens richtet sich nach den örtlichen Bedingungen. Ziel ist es, die Trasse nahe eines Gehwegs oder der Fahrbahn zu errichten.

Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass die favorisierte Trassenführung durch das Gewerbegebiet präferiert wurde, da bei dieser Vorzugsvariante die geringsten Einschränkungen angenommen werden. Zudem werden Wohnbaugebiete dabei nicht betroffen. Er betont weiterhin, dass es sich aktuell um eine nicht flurstücksgenaue Vorplanung handelt.

8.2 Bauturbo nach § 34 Abs. 3b BauGB

8.2.1 Bauvoranfrage auf Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus unter Anwendung des Bauturbo nach § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 (überbaubarer Bereich) für die Vergrößerung einer Außenterrasse in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 61, Flurstück 2/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Rejektbunkers in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.5 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

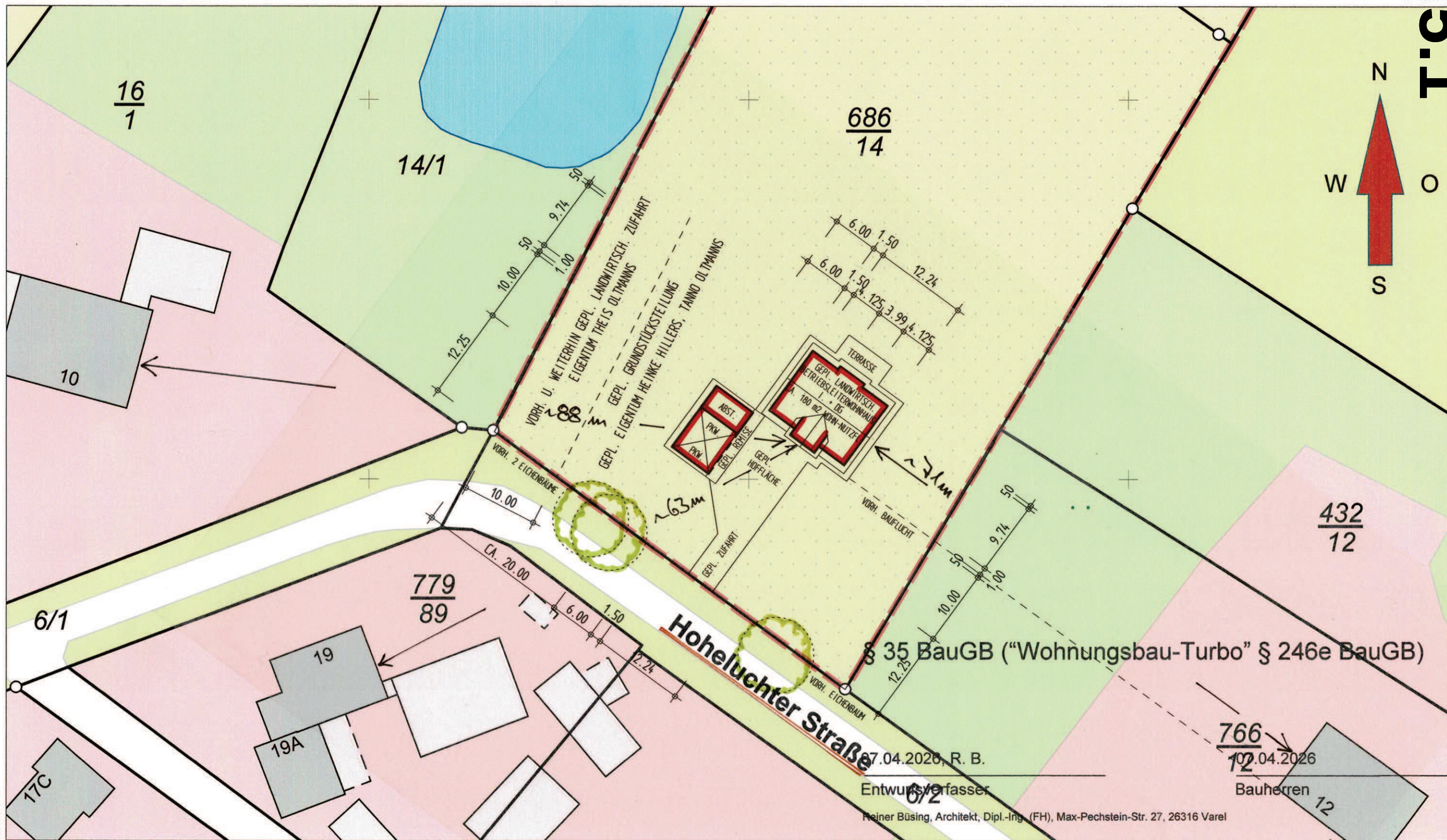
8.5.1 Antrag auf Errichtung eines Carports in Grünenkamp, Westersteder Straße 70, Flurstück 321/1 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Varel, Stadt
Gemarkung: Varel-Land
Flur: 42 Flurstück: 686/14
Flurbereinigung: A20-Lehe

Liegenschaftsgrafik 1:500 Präsentation der Liegenschaften

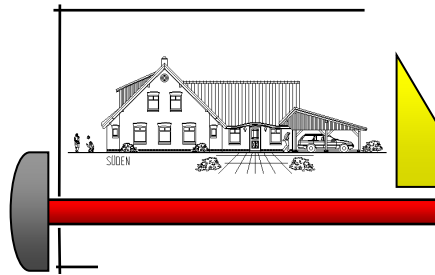
Erstellt am 07.04.2026
Aktualität der Daten 19.03.2026

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Varel -
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Stadt Varel
Rathaus II., Langendamm
- Fachbereich Planung und Bau -
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

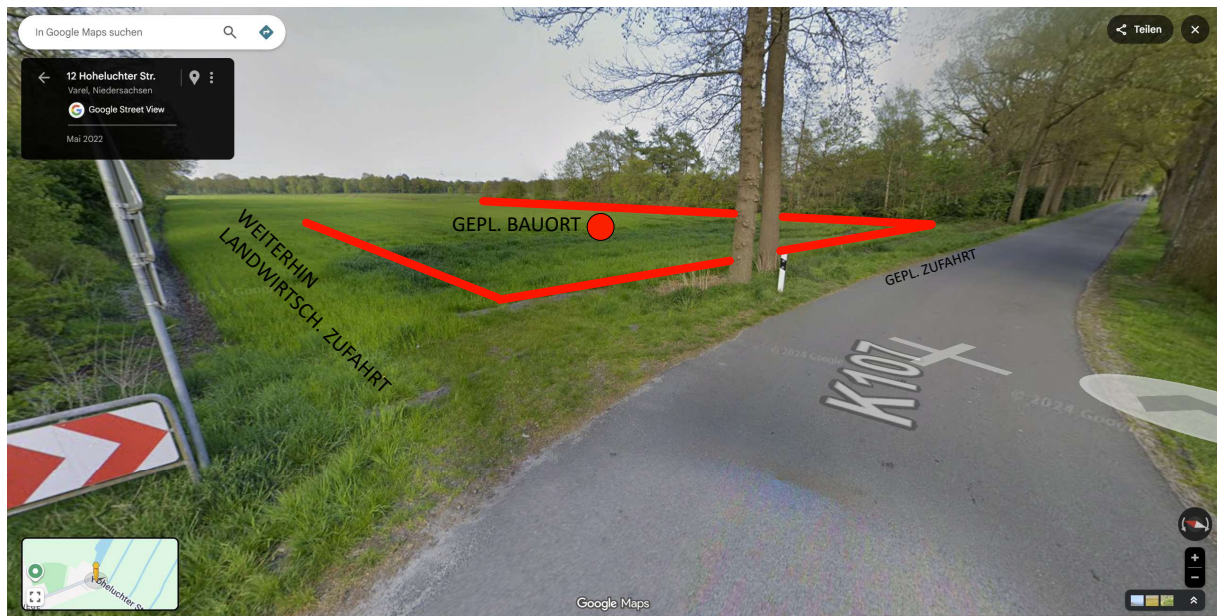
Datum : 07.04.2026

Unser Zeichen : bü.

Ihr Zeichen :

BV : **Neubau eines Einfamilienhauses mit Remise (2 PKW-Stpl.) u. Abstellraum, unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbos" § 246e BauGB, in 26316 Varel - Neuenwege, Hoheluchter Straße, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 42, Flurstück 686/14**

Bauherren:



Ansicht Süd-West auf die vorh. Ackerfläche mit vorh. landwirtschaftlicher Zufahrt, abzweigend von der Hoheluchter Straße.



Ansicht Süd-Ost auf die vorh. Ackerfläche mit vorh. straßenseitigen Baumbestand.

Beschreibung des geplanten Bauvorhabens:

bewirtschaftet zusammen mit seinem
den landwirtschaftlichen Betrieb Oldenburger Straße
140, in 26316 Varel – Neuenwege. Es wird eine weitere im Eigentum befindliche
landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Oldenburger Straße 106 und eine weitere
gepachtete, landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Oldenburger Straße 125 in
26316 Varel – Neuenwege bewirtschaftet. Insgesamt werden ca. 480 ha
landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der aktuelle Viehbestand beläuft sich auf ca. 930
Stck. Rindvieh.

Auf dem o.g. Betriebsgrundstück, Oldenburger Straße 140, befinden sich neben den
landwirtschaftlichen Stall- u. Betriebsgebäuden 3 Wohnhäuser. Das im anliegenden
Lageplan gekennzeichnete Betriebsleiterwohnhaus wird von
Oltmanns als und als ehemalige Betriebsleiter
bewohnt.

Das vorhandene Altenteilerwohnhaus wurde bis zu Ihrem Tod von
als Mutter von bewohnt. Dieses Gebäude wird bereits als
landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Büro, Aufenthalts u. Sozialräume) genutzt.
Aufgrund der Betriebsgröße und der vorhandenen Mitarbeiter ist diese Nutzung von
großer Bedeutung und für einen geregelten Betriebsablauf dringend erforderlich.

Das vorhandene Landarbeiterwohnhaus wird durch
bewohnt.

wohnt mit seiner Partnerin und zukünftigen Ehefrau, Frau
zur Zeit in 26316 Varel – Obenstrohe,
Dieser Wohnort hat sich in der Vergangenheit für einen geordneten Betriebsablauf
aufgrund der Entfernung und ständiger Bereitschaft auf den landwirtschaftlichen
Betriebsgrundstücken nicht bewährt.

Daher beabsichtigen die Antragsteller den Neubau eines Einfamilienhauses
möglichst nah am bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Auf den im Eigentum befindlichen Betriebsgrundstücken Oldenburger Straße 140 und 106 ergibt sich aus Platzgründen und der geplanten betrieblichen Entwicklung keine Möglichkeit für den geplanten Neubau.

Der geplante Neubau soll daher auf der heute im Eigentum von befindlichen Ackerfläche an der Hoheluchter Straße, Flurstück 686/14, in 26316 Varel - Neuenwege erfolgen.

Ein bereits vorgestellter Neubau als landwirtschaftliches Betriebsleiterwohnhaus gemäß § 35 (1) scheidet nach Auskunft der Stadt Varel aus Gründen einer Entfernung von mehr als 150 m zu den im Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätten aus. Seitens der Stadt Varel wurde daher auf eine eventuell mögliche Genehmigungsfähigkeit unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbos" § 246e BauGB hingewiesen.

Es soll ein Baugrundstück in einer noch zu bestimmenden Größe abgeteilt werden und in das Eigentum der Antragsteller übergehen. Dieses Grundstück liegt zentral zwischen den o.g. landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken in Neuenwege. Zum Betrieb Oldenburger Straße 140 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 1.400 m. Zum Betrieb Oldenburger Straße 106 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 760 m und zum Betrieb Oldenburger Straße 125 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 550 m.

Der geplante Bauort liegt gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich der Stadt Varel, jedoch im räumlichen Zusammenhang (Abstand < 100 m) mit Innenbereichsflächen (hier Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil Neuenwege, Bereich Oldenburger Straße) und einem Bebauungsplan (hier B-Plan Nr. 81, für das Gebiet der ehemaligen Schule in Neuenwege).

Wir bitten um Prüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des geplanten Einfamilienhauses mit Remise am o.g. Standort unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbo" § 246e BauGB. Wir bitten um Berücksichtigung der Zusammenhänge zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der weiteren vorhandenen und direkt angrenzenden Bebauung an der Hoheluchter Straße.

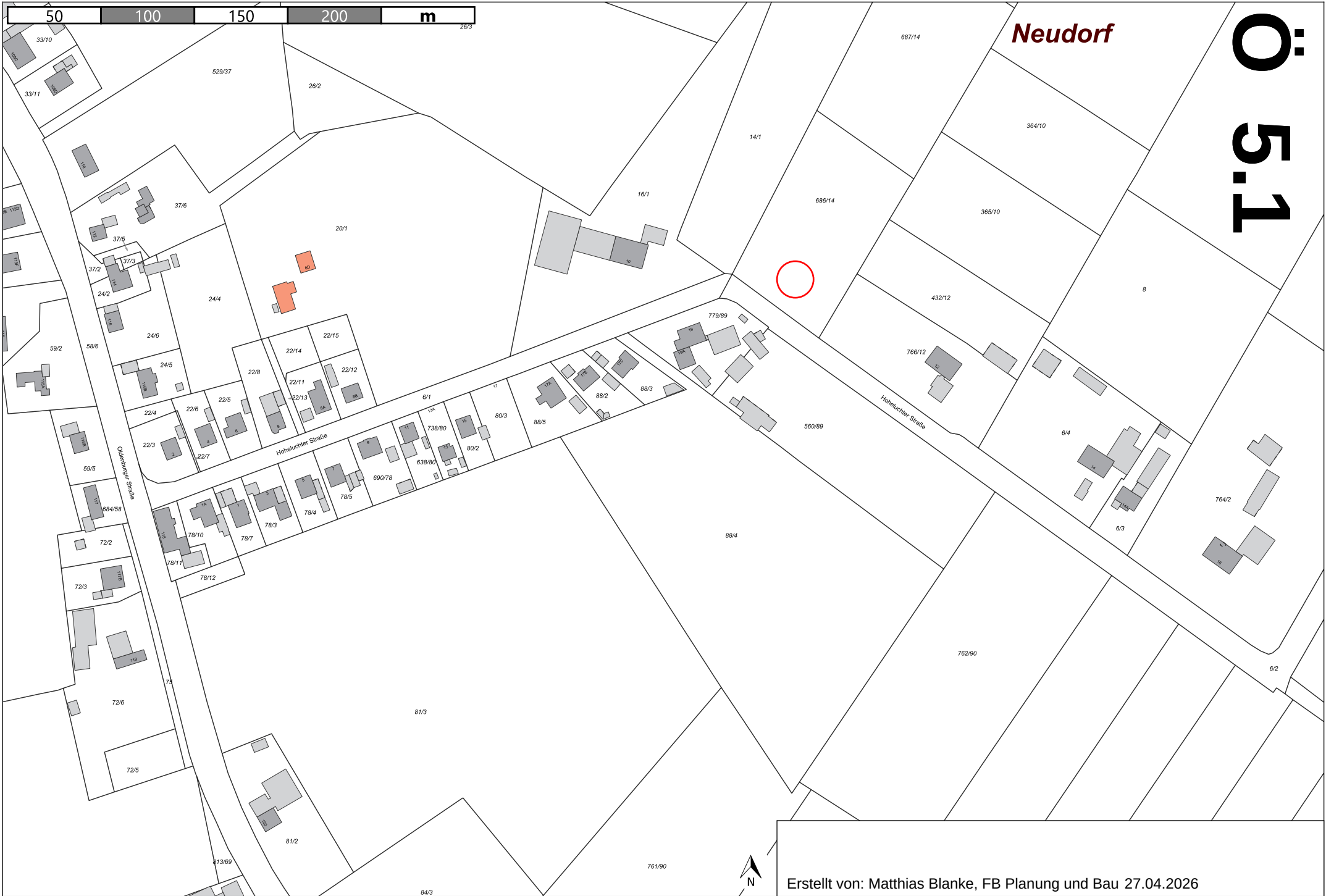
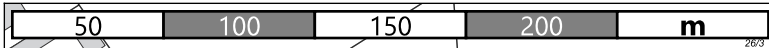
Das geplante Bauvorhaben soll sich der umliegenden, ländlichen Bebauung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, dem Maß der baulichen Nutzung und der äußeren Erscheinung anpassen. Die Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbehandlung soll über eine, wie in der Umgebung übliche, Kleinkläranlage erfolgen. Strom- u. Trinkwasserleitungen liegen am Grundstück an.

aufgestellt am 07.04.2026

R.B.

Entwurfsverfasser

Bauherren



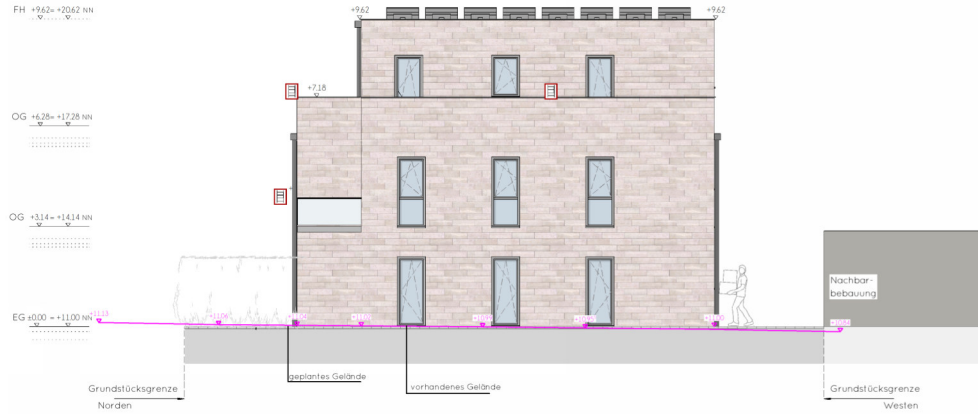
Neudorf

Ö:
5.1



Erstellt von: Matthias Blanke, FB Planung und Bau 27.04.2026

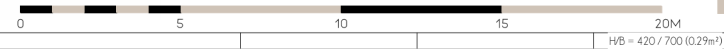
Ö: 5.2



NORD-WEST



NORD-ÖST



29.03.2026
Datum

Unterschrift

NEUBEU EINES MEHRFAMILIEN-
HAUSES MIT 7 WOHNHEINHEITEN

Hafenstraße 23
D-26316 Varel

Varel-Stadt
Flur 10
Flurstück 38/8

BAUANTRAG DIN A2+

ANSICHTEN M 1:100

ANSICHT NORD-WEST
ANSICHT NORD-ÖST

BAUHERR

25016 GPL SC XX 02 VB

INDEX LAY ART EBENE NW FRIEBARE GEZ HELLE

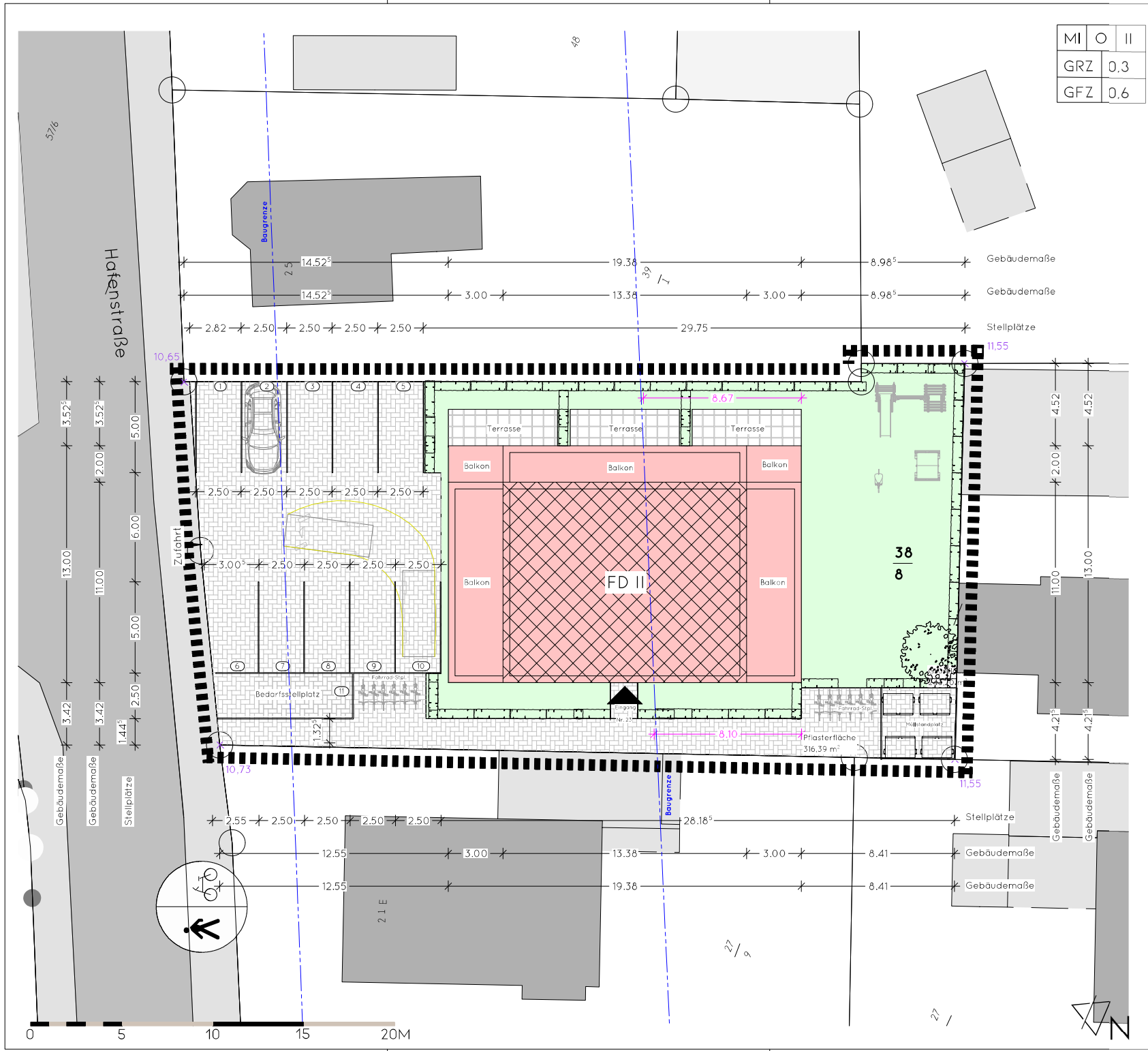
25016_ANL_NO_GPL_2026-03-29

ALLE RECHTE AN DER DOKUMENTATION SIND VORBEHALTEN. DIESE DOKUMENTATION DÜRFTE NICHT FÜR ANDERE ZWECKE NUTZT WERDEN. FÜR DIE NUTZUNG DER DOKUMENTATION FÜR ANDERE ZWECKE SIND SONSTIGE VEREINBARUNGEN ZU TREFFEN. FÜR DIE NUTZUNG DER DOKUMENTATION FÜR ANDERE ZWECKE SIND SONSTIGE VEREINBARUNGEN ZU TREFFEN.

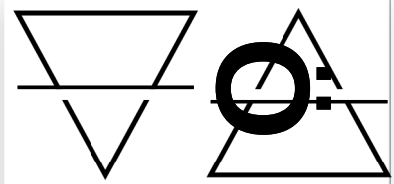


DEM PLANDE VERBODEN, SICH FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES PLANES NACH DEM URHABERGESETZ ZUSTEHEN, DAS IN SEINER AUSFÜHRUNG GESTELLT, IST, URHABERRECHTLICH GESCHÜTZTES
IN DEN RECHTEN DER PLANDE, DAS NUR MIT DENN SCHLÜSSELN WERTZU
VOM SAUERHERR ODER VON DIENEN VERWENDET WERDEN DARF, ZU DURCHFÜHRUNG
TREIBEN, SICH BEGRIFFEN VORGEHENDEN GEGENSTÄNDEN IN KRAFT DER VERORDNUNG
UND STRAFRECHTLICH VERFOLGT 1800 UHRE, GZ.

HVB = 420 / 700 (0.29m ²)



MI	O	II
GRZ	0.3	
GFZ	0.6	



5.2

29.03.2026
Datum

Vorname
Unterschrift

NEUBEU EINES MEHRFAMILIEN-
HAUSES MIT 7 WOHN-EINHEITEN

Hafenstraße 23
D-26316 Varel

Varel-Stadt
Flur 10
Flurstück 38/8

BAUANTRAG	DIN A3
LAGEPLAN	M 1:200
LAGEPLAN	

BAUHERR

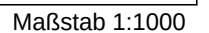
25016 GPL LA XX 02 ● VB

INDEX LPH ART EBENE NR FREIGABE GEZ MELLE

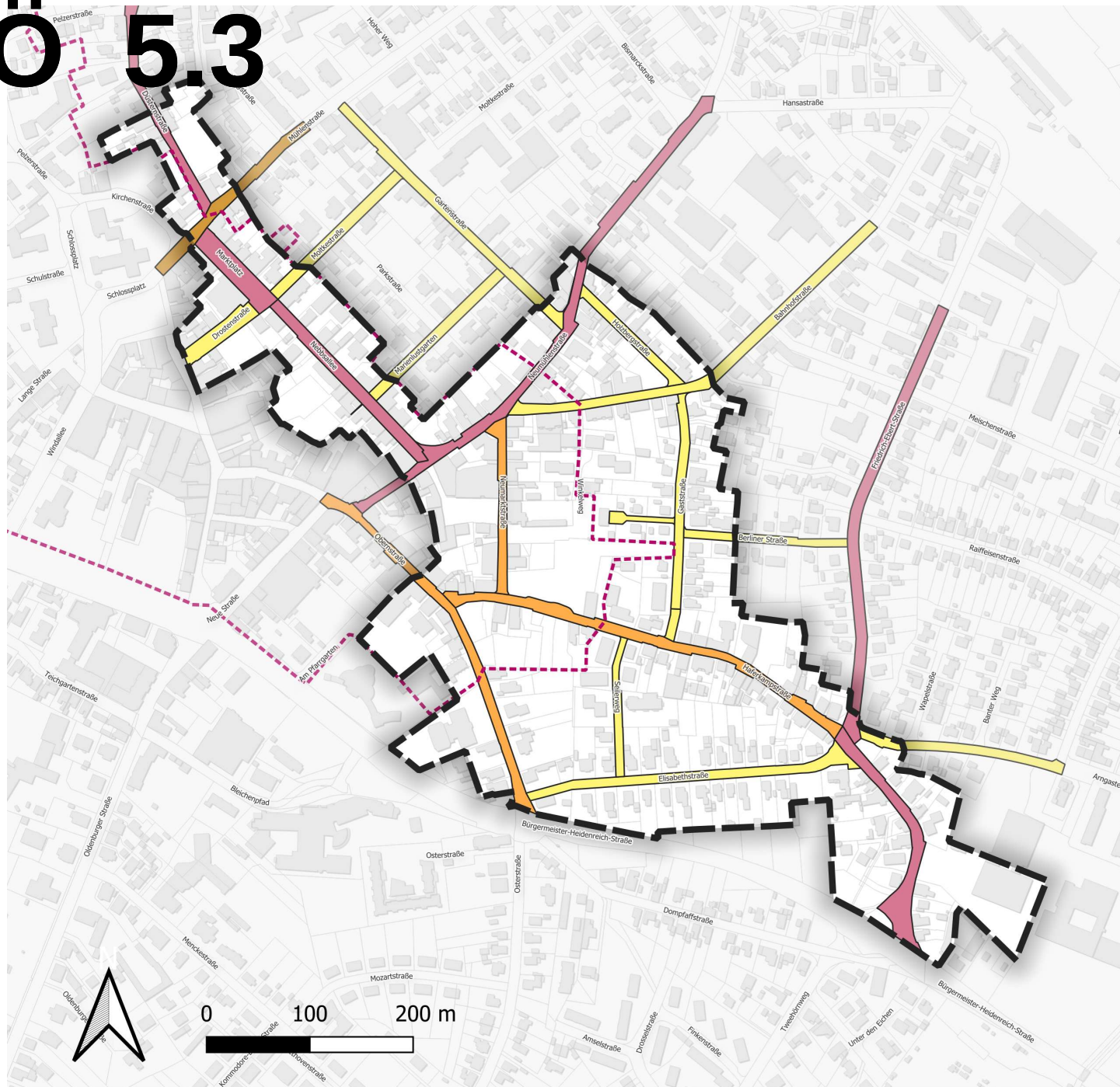
25016_GR_LA_2026_03_29

DEM PLANER VERBLIBEN DIE RECHTE, NACH DEM URHABERGESETZ ZUSTEHEN, DAS DIESE ZEICHNUNG DARSTELLT. MIT UNRECHTLICH GESCHÜTZTES GEBÄUDES EIGENTUM DER PLANER, DAS NUR MIT DESSEN SCHRIFTLICHEN EINVERSTÄNDNISS VOM BAUHERRN ODER VON DRITTEN VERWENDET WERDEN DARF. BEI ZUNÜBERHÄNDLICHKEITEN ODER VERLETZUNGEN VORGEWANNEN GESETZES KRAFT BRUCH VON VERTRÄGEN UND STRAFRECHTLICH VERFOLGT (108 URHAB. GES.)

H/B = 297 / 420 (0.12m)



Ö 5.3



ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

Verkehr

-  Kreisstraße
-  Verbindungsstraße
-  Haupteerschließungsstraße
-  Nebenerschließungsstraße

 Untersuchungsgebiet

 Sanierungsgebiet
„Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT
ENTWICKLUNG

DSK Deutsche Stadt- und Grund-
stücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

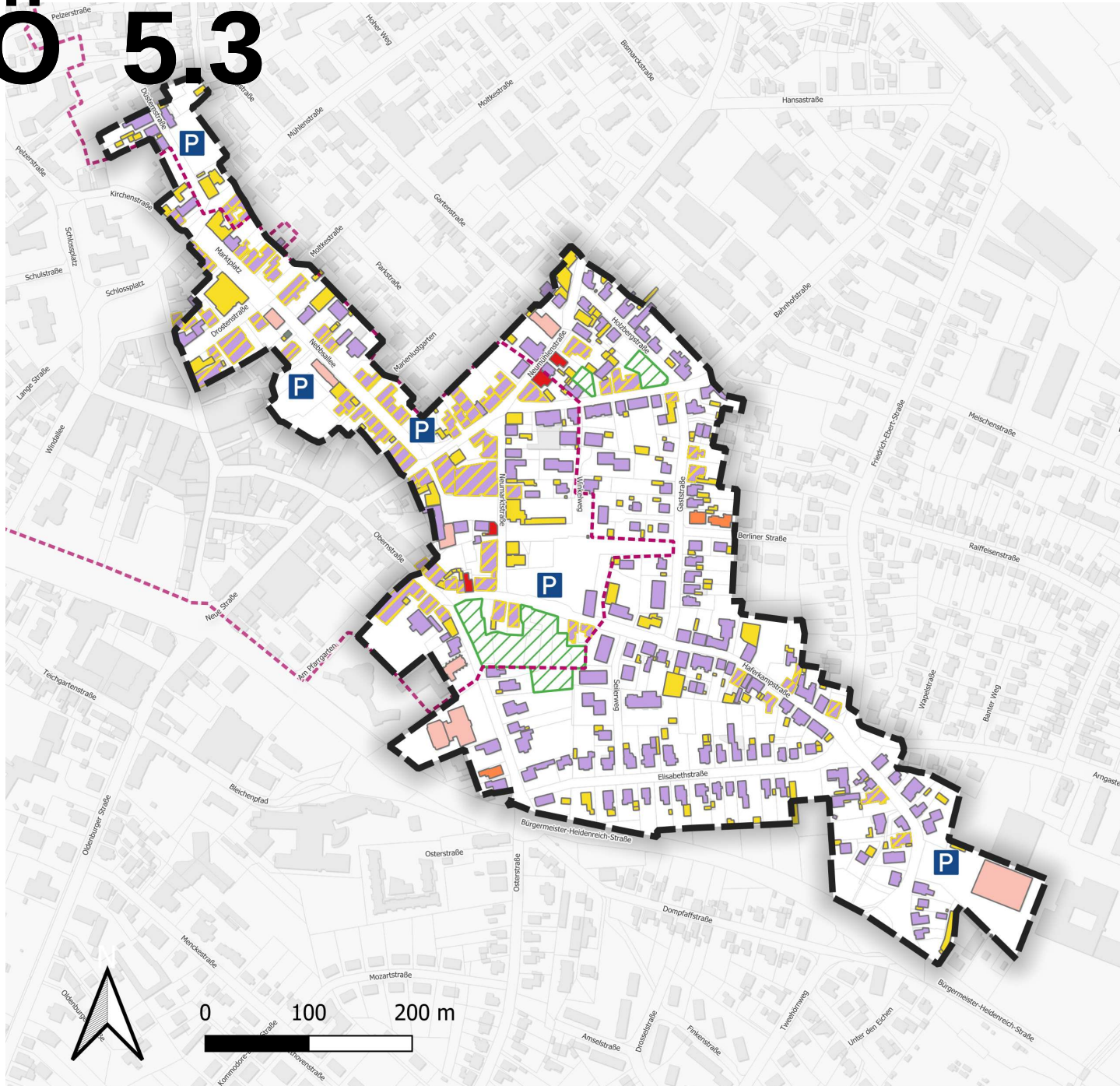
Varel
27.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:5.000

Bearbeitung:
Lukas Röckl

Ö 5.3



ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

Nutzungs- und Versorgungsstruktur

- Öffentliche Einrichtung
- Halb-öffentliche Einrichtung
- Gewerbe
- Wohnen
- Mischnutzung
- Gebäude zur Versorgung
- Leerstand
- Baulücke
- Parkplatz

Untersuchungsgebiet

Sanierungsgebiet
„Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT ENTWICKLUNG

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

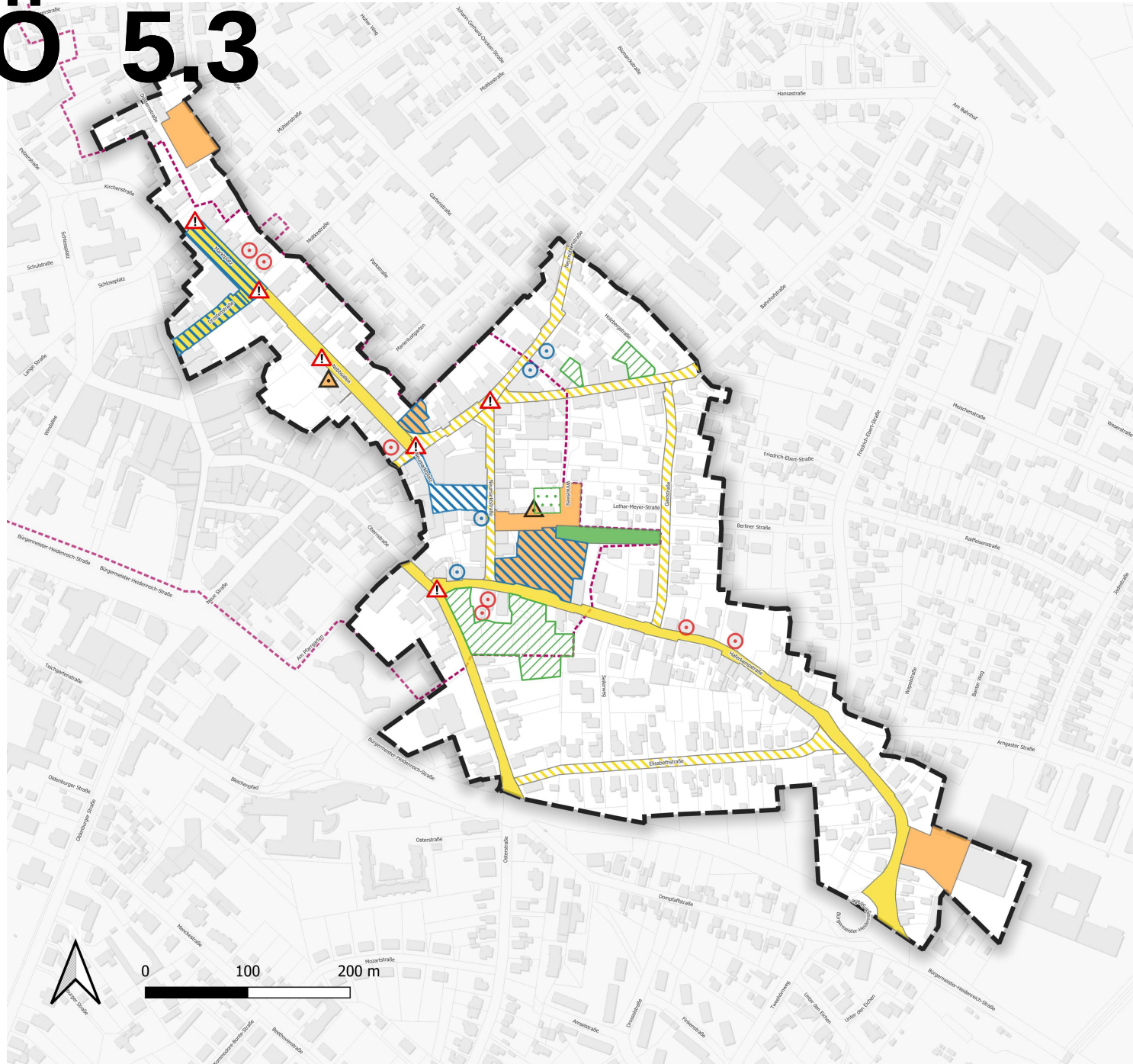
Varel
27.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:5.000

Bearbeitung:
Lukas Röckl

Ö 5.3



ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

Übersicht städtebaulicher Missstände

- Leerstand Gewerbeinheit
- Gebäude mit Sanierungsbedarf (nach augenscheinlicher Einschätzung)
- Baulücken
- Funktionsdefizit an Garagen
- Funktions- und gestalterisches Defizit an privater Grünanlage mit öffentlichem Interesse

Öffentlicher Raum

- Gestalterische Defizite / Unzureichende Aufenthaltsqualität
- Funktions- und Substanzdefizite an Straßen
- Punktuelle Funktions- und Substanzdefizite an Straßen
- Funktionsdefizite an Stellplatzanlagen
- Funktions-, Substanz- und gestalterische Defizite an Grünanlagen
- Unübersichtliche Verkehrssituation
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT ENTWICKLUNG

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

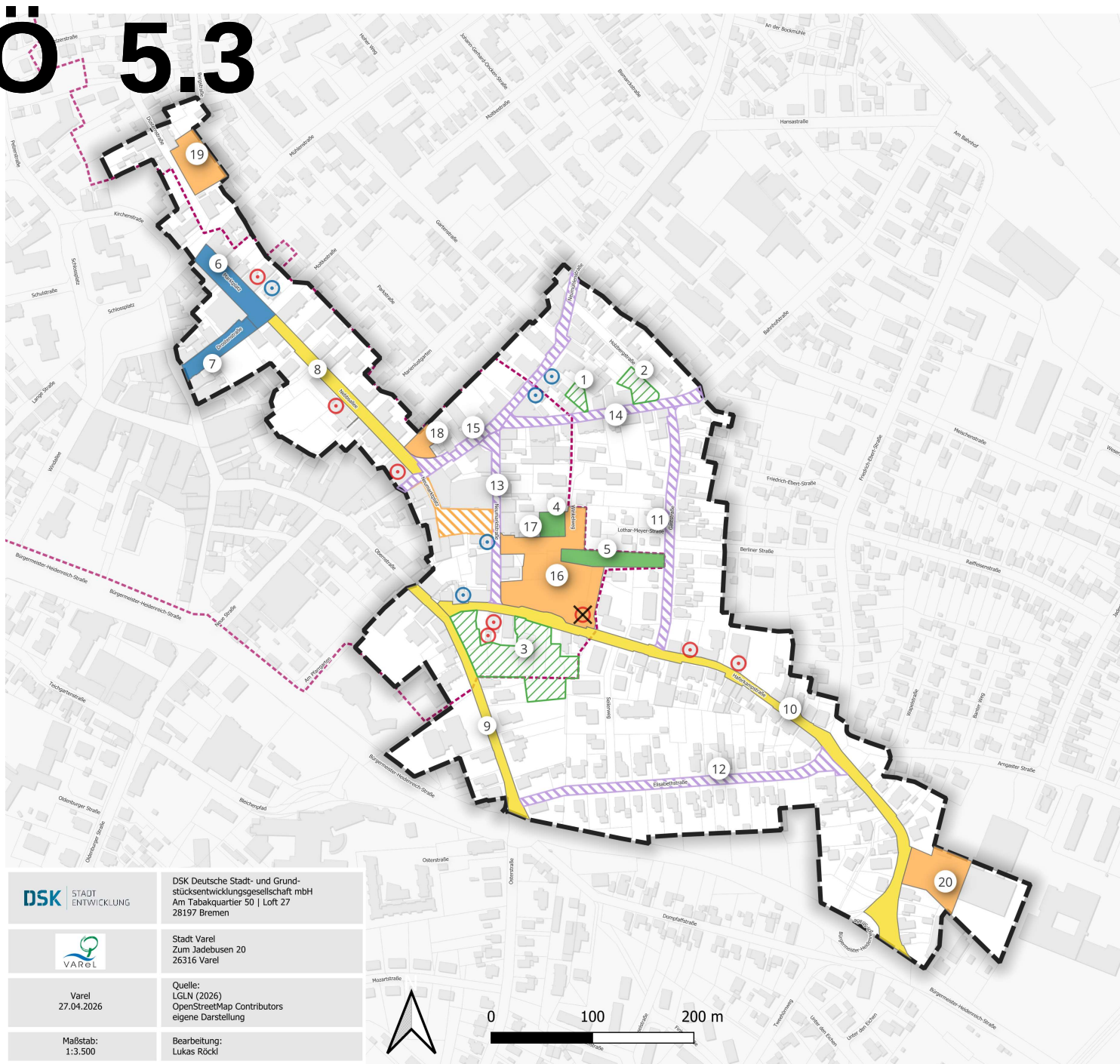
Varel
27.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:3.500

Bearbeitung:
Lukas Röckl

Ö 5.3



ISEK Varel „Marktplatz - Haferkamp“



Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung von Gewerbegebäuden
- Modernisierung von Wohngebäuden
- Abriss von Wohngebäuden
- Stadtbildverbesserung – Qualifizierte Entwicklung von Baulücken
 - 1 Bahnhofstraße
 - 2 Bahnhofstraße Ecke Holzbergstraße
 - 3 Haferkampstraße
- Aufwertung und Nutzungsanreicherung öffentlicher und privater Grünflächen
 - 4 Garten Neumarktplatz (privat)
 - 5 Schwabes Garten (öffentlich)
- Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich
 - 6 Marktplatz
 - 7 Drostestraße
- Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließungen
 - 8 Nebbsallee
 - 9 Obernstraße
 - 10 Haferkampstraße
- Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen
 - 11 Gaststraße
 - 12 Elisabethstraße
 - 13 Neumarktstraße
 - 14 Bahnhofstraße
 - 15 Neumühlenstraße
- Punktuelle Umgestaltung Neumarktplatz
- Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen
 - 16 Wochenmarkt Haferkampstraße
 - 17 Garagen Winkelweg
 - 18 Parkplatz Neumühlenstraße
 - 19 Parkplatz Düsterstraße
 - 20 Parkplatz Hallenbad
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT ENTWICKLUNG

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

Varel
27.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:3.500

Bearbeitung:
Lukas Röckl



0 100 200 m

Ö 5.3

Stadt Varel - ISEK "Markplatz - Haferkamp"
Maßnahmenübersicht und grobe Kostenschätzung; 29.04.2026, kvo / dsk

A.	Ausgaben	Einzelmaßnahme	Gesamtkosten (1. Schätzung)	Einheit	Einzelpreis	anteilige Kosten Städtebauförderung	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klima- wandel *
1.	Vorbereitung der Sanierung						
1.1	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	Digitale und analoge Beteiligungsformate, Anliegerversammlungen, Informationsveranstaltungen	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	5.000 €
1.2	Gutachten, Konzepte, Wettbewerb, städtebauliche Planungen	Städtebaulicher Rahmenplan, Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung Marktplatz / Drostestraße, Verkehrsgutachten, Machbarkeitsstudien, Gutachten	250.000 €	pauschal	250.000 €	250.000 €	40.000 €
1.3	Verfügungsfonds (50/50)	Formate und Veranstaltungen außerhalb der sonstigen Rubriken	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.4	Sanierungsträger / andere Beauftragte	Gebietsbeauftragter, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt, ohne Grunderwerb	950.000 €	6% von gesamt		950.000 €	
1.5	Prozessbegleitung und -umsetzung	Geschäftsstraßenmanagement, Raumkosten für Veranstaltungen, Ausstattung, Externe Begleitung, Arbeitsgruppentreffen etc.	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.6	Summe		1.350.000 €			1.350.000 €	45.000 €
2.	Ordnungsmaßnahmen						
2.1	Grunderwerb						
2.1.1	Erwerb privater Flächen im Kontext mit der Umgestaltung von Straßen	Arrondierender Grunderwerb z.B. im Bereich Marktplatz oder Drostestraße	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	15.000 €

2.1.2	Erwerb privater Flächen zur Entwicklung und Erschließung öff. Flächen	Grundstück Haferkampstraße neben Parkplatz zur Herstellung des Parkplatzes / Wochenmarktes	300.000 €	pauschal	300.000 €	300.000 €	50.000 €
2.1.3	Grunderwerb für Klimaschutzmaßnahmen (Bodenentsiegelung, Begrünung, Bepflanzung, Neustrukturierung unter Berücksichtigung ökologischer Belange)	Im Bereich des Marktplatzes / Drostenstraße für die Herstellung von Gemeinbedarfsfläche, z. B. Platz vor der Börse (Ecke Marktplatz / Drostenstraße)	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	30.000 €
2.2	Umzug von Bewohner*innen und Betrieben	4 Umzüge im Kontext mit der Sanierung von Gewerbeimmobilien	40.000 €	je Umzug	10.000 €	26.667 €	0 €
2.3	Bodenordnung	Bodengutachten und sonstige Untersuchungen	45.000 €	pauschal	45.000 €	45.000 €	0 €
2.4	Freilegung von Grundstücken	Gebäudeabriss und Baulandfreimachung im Bereich Haferkampstraße (Garagenhof und Gebäudeabriss)	275.000 €	pauschal	275.000 €	275.000 €	0 €
2.5	Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)						
2.5.1	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Umgestaltung Marktplatz (Mühlenstraße bis Moltkestraße)	800.000 €	2.000,00 m²	400 €	800.000 €	240.000 €
2.5.2	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Drostenstraße als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Marktplatz	560.000 €	1.400,00 m²	400 €	560.000 €	168.000 €
2.5.3	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Nebbsallee	875.000 €	2.500,00 m²	350 €	875.000 €	131.250 €
2.5.4	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Haferkampstraße; in Teilbereichen in unterschiedlicher Form	2.170.000 €	6.200,00 m²	350 €	2.170.000 €	325.500 €

2.5.5	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Obernstraße	422.500 €	1.300,00 m²	325 €	422.500 €	63.375 €
2.5.6	Umfassende Erneuerung von Stellplatzanlagen	Ausbau und Gestaltung Parkplatz Düsternstraße	570.000 €	1.900,00 m²	300 €	570.000 €	85.500 €
2.5.8	Gestaltung eines Wochenmarktes / Parkplatzes an der Haferkampstraße - inkl. Winkelweg	Umgestaltung bzw. Erweiterung des Parkplatzes / Wochenmarktes Haferkampstraße	1.995.000 €	5.700,00 m²	350 €	1.995.000 €	598.500 €
2.5.9	Qualifizierung und Neuordnung von Plätzen	Punktuelle Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Neumarktplatz (Ausstattung, Begrünung etc.)	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	20.000 €
2.5.10	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Elisabethstraße	270.000 €	2.700,00 m²	100 €	270.000 €	40.500 €
2.5.11	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Gaststraße	220.000 €	2.200,00 m²	100 €	220.000 €	33.000 €
2.5.12	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Neumarktstraße, Bahnhofstraße, Neumühlenstraße	300.000 €	6.000,00 m²	50 €	300.000 €	45.000 €
2.5.13	Aufwertung und Qualifizierung von angrenzenden Parkplätzen	Ausbau und Umgestaltung Parkplatz Neumühlenstraße	20.000 €	pauschal	20.000 €	20.000 €	3.000 €
2.5.15	Erhöhung der Schulweg- und Verkehrssicherheit	Verkehrslenkende und -beruhigende Maßnahmen im Kontext mit der Umgestaltung Marktplatz - Verbindung Lothar-Meyer-Gymnasium	100.000 €		100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.16	Neuordnung und Qualifizierung von bestehenden Parkplätzen	Nutzung klimaschonender und wasserdurchlässiger Baustoffe, Bodenentsiegelung, Begrünung mit standortgerechter Bepflanzung inkl. eines Parkleitsystem/management -	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	15.000 €

2.5.17	Maßnahmen zur Förderung des Fernradverkehrs	Verbesserung der Anbindung an Fernradwege (z. B. Tour de Fries) und Verbesserung von Fahrradinfrastruktur durch Schaffung von Abstellanlagen, Lademöglichkeiten, Gepäckdepots incl. Beschilderung und Markierungen; Nutzung klimaschonender Baustoffe	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.18	Maßnahmen zur Förderung des Fußverkehrs	Schaffung bzw. Qualifizierung von Verbindungen zwischen den zentralen Orten der Stadt	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.19	Ladeinfrastruktur für e-Mobilität	Parkplatz Düsternstraße und Haferkampstr.	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.20	Neuordnung und Qualifizierung öffentlicher Grünflächen - Schwabes Garten - standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	Schwabes Garten, standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	80.000 €	1.600,00 m²	50 €	80.000 €	48.000 €
2.5.21	Weiterentwicklung Grünfläche zu öffentlichen Erinnerungsort- Schwabes Garten		25.000 €	pauschal	25.000 €	25.000 €	0 €
2.5.22	Verbesserung der Zugänglichkeit, Aufwertung und Nutzungsanreicherung	Im Bereich Garten an der Neumarktstraße	65.000 €	1.300,00 m²	50 €	65.000 €	55.250 €
2.6	Summe		9.732.500 €				1.989.375 €
3.	Baumaßnahmen						
3.1	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen						
3.1.1	Private Gebäude- und Fassadensanierungen als Modernisierungsmaßnahmen inkl. Modernisierungsvoruntersuchungen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden	90.000 €	6	15.000 €	90.000 €	
3.1.2	Entwicklung und Umsetzung von Umbau- und Veränderungsmaßnahmen von Einzelhandels- und Gewerbeflächen / Reaktivierung von Gewerbeflächen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Gewerbegebäuden	100.000 €	4	25.000 €	100.000 €	
3.1.3	Entsiegelungsprogramm (Gaststraße / Holzbergstraße und Parkplatz Hallenbad)		75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	75.000 €

3.1.4	Neubau öffentliche Tiefgarage	Tiefgarage Haferkampstraße unter dem Parkplatz / Wochenmarkt	1.800.000 €	60	30.000 €	1.800.000 €	
3.1.5	Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung	Gebäude für kulturelle und weitere städtische Einrichtungen	3.300.000 €	pauschal	3.300.000 €	3.300.000 €	
3.3	Summe (ohne Evtl.-Positionen)		5.365.000 €				75.000 €
4.	Summe der Ausgaben		16.447.500 €			16.447.500 €	2.109.375 €
B.	Einnahmen						
1.	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken						
2.	Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	pauschale Schätzung: Einnahmen aus der Bewirtschaft der TG und der Gemeinbedarfseinrichtung, 75 T€ p. A.				750.000 €	
3.	Ausgleichsbeträge	nicht einschätzbar					
4.	Erschließungsbeiträge	werden nicht erhoben					
5.	sonstige Einnahmen						
6.	Summe der Einnahmen	1. Schätzung				750.000 €	
C.	durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)					15.697.500 €	
D.	Finanzierung						
1.	zu finanzierende Summe					15.697.500 €	
2.	Anteil Bund (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
3.	Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
4.	Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)					10.465.000 €	
5.	Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
6.	Anteil Stadt Varel p.a. bei einer 10-jährigen Laufzeit					523.250 €	

STADT VAREL

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Marktplatz – Haferkamp“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“

Stadt Varel

Mai 2026

Auftraggeber

Stadt Varel

Der Bürgermeister

Windallee 4

26316 Varel

Kontakt:

David Heimann

Stellv. Fachbereichsleiter Planung und Bau

Tel.: 04451/126260

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Am Tabakquartier 50 / Büroloft 27-30

28197 Bremen

Kontakt:

Svenja Dirschbacher

Tel.: 0421 / 897 699 20

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	5
Anlass und Zielsetzung	5
Die Stadt Varel	5
Rechtliche Rahmenbedingungen	6
Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“	7
Herangehensweise	9
1. SWOT-Analyse	11
2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“	12
3. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	16
3.1. Modernisierung und Sanierung von Gebäuden	18
3.2. Stadtbildverbesserungen – Qualifizierte Entwicklung/Schließung von Baulücken	19
3.3. Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen	20
3.4. Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich	20
3.5. Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen	21
3.5.1. Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung	21
3.5.2. Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen	22
3.5.3. Punktuelle Umgestaltung des Neumarktplatzes	23
3.6. Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen	23
3.6.1. Umfassende Umgestaltung des Parkplatzes Haferkamp	23
3.6.2. Parkplatz Düsternstraße	26
3.6.3. Parkplatz Hallenbad	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht	26
5. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	33
5.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	33
5.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	33
6. Umsetzungsempfehlung und Verfahren	34
6.1. Wahl des Sanierungsverfahrens	34
6.2. Begründung des umfassenden Sanierungsverfahrens	34
6.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes	35
6.4. Weiteres Verfahren und Förderkulisse	35
Anhang	1
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	1

Vorbemerkungen

Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Varel ist ein Mittelzentrum im Landkreis Friesland und übernimmt wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsfunktionen für ihr Umland. Durch ihre Lage am Jadebusen, die Nähe zur Nordseeküste sowie die Anbindung an die Metropolregion Nordwest verfügt Varel über eine besondere Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort.

Im Auftrag der Stadt Varel erstellte die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz ISEK) für den Bereich Marktplatz und dem Quartier Haferkamp für die Stadt Varel, sowie deren funktionaler Verbindungsachse über die Nebbsallee und Teilbereiche der Neumühlenstraße. Während der Erstellung des ISEKs für die Stadt Varel wurde deutlich, dass diverse städtebauliche Missstände nach [§ 136 BauGB](#) im Untersuchungsgebiet in erheblicher Weise vorliegen. **Die Stadt Varel beabsichtigt auf Basis dieses ISEKs, noch im Jahr 2026 einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen.**

Darüber hinaus dient das vorliegende Konzept als Grundlage für die Akquirierung weiterer Fördermittel, die für die Umsetzung von den im Erneuerungskonzept dargelegten Maßnahmen herangezogen werden können.

Die Stadt Varel

Der historische Stadtkern Varels bildet das zentrale städtebauliche und funktionale Herz der Stadt. Insbesondere der Bereich rund um die Fußgängerzone mit dem Schlossplatz, Schlosskirche, der Obernstraße sowie angrenzenden Straßen und Plätzen prägt das Stadtbild. Historische Bausubstanz, kleinteilige Strukturen, Plätze und Wegebeziehungen tragen wesentlich zur Identität und Aufenthaltsqualität dieses Bereichs bei.

Einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt leisteten in der Vergangenheit städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Ziel dieser Maßnahmen war es unter anderem, die verkehrliche Situation zu verbessern, den öffentlichen Raum aufzuwerten, Nutzungen zu ordnen und private Investitionen zu aktivieren. In diesem Zusammenhang konnten Straßenräume neugestaltet, Plätze aufgewertet sowie einzelne Gebäude modernisiert und instandgesetzt werden. Zudem wurden funktional und strukturell störende Nutzungen verlagert oder neu geordnet und damit wichtige Impulse für die Innenstadtentwicklung gesetzt.

Trotz dieser Maßnahmen stehen Teilbereiche der Innenstadt von Varel – wie viele Innenstädte kleiner und mittlerer Zentren – vor tiefgreifenden strukturellen Herausforderungen. Hierzu zählen insbesondere der demografische Wandel mit einer alternden Bevölkerung, veränderte Anforderungen an die medizinische und soziale Infrastruktur sowie eine zunehmende Zentralisierung von Versorgungsangeboten. Gleichzeitig führen veränderte Konsumgewohnheiten, insbesondere durch den wachsenden Onlinehandel, sowie ein anhaltender Strukturwandel im Einzelhandel zu Funktionsverlusten und Leerständen in zentralen Lagen. Ergänzend verstärken Nutzungskonkurrenzen, eine hohe Verkehrsbelastung und qualitative Defizite im öffentlichen Raum die Attraktivitätsverluste.

In der Folge geraten gewachsene Zentren in ihrer Funktion als Orte der Versorgung, Begegnung und Identifikation zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund besteht die zentrale Herausforderung darin, die Innenstadt als multifunktionalen, klimaangepassten und sozial integrierenden Raum weiterzuentwickeln und neue Nutzungsperspektiven zu erschließen.

Konkret soll im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Bereich Marktplatz und das Quartier Haferkamp in der Stadt Varel vertieft betrachtet werden. Die Haferkampstraße nimmt aufgrund ihrer Lage und Funktion eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge ein und stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem zentralen Innenstadtbereich und angrenzenden Wohn- und Versorgungsstrukturen dar.

Der Straßenraum sowie die angrenzenden Grundstücke sind durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Diese funktionale Mischung hat jedoch in den vergangenen Jahren deutlich an Stabilität und Qualität verloren. Zunehmende Leerstände und mindernutzte Gebäude weisen auf strukturelle Funktionsverluste hin und beeinträchtigen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gebietes.

Gleichzeitig treten erhebliche städtebauliche Defizite im öffentlichen Raum zutage. Gestalterische Mängel, eine hohe Versiegelung sowie eine überwiegend verkehrsorientierte Flächennutzung führen zu einer deutlich eingeschränkten Aufenthaltsqualität und mindern die Attraktivität des gesamten Bereichs. In der Summe entsteht ein Funktions- und Qualitätsverlust, der die Entwicklungsperspektiven des Quartiers zunehmend einschränkt und einen erhöhten Handlungsbedarf begründet.

Ziel der Bearbeitung im Rahmen des ISEK ist es, die bestehenden städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Defizite systematisch zu analysieren, Entwicklungspotenziale herauszuarbeiten und integrierte Ziel- und Maßnahmenansätze für eine zukunftsfähige Entwicklung der Haferkampstraße zu formulieren. **Mit dem ISEK wird die Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm geschaffen.** Die Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte ist dabei eine zentrale Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung. Entsprechend den programmatischen Anforderungen sind insbesondere Aspekte der Nutzungsvielfalt, der Aufwertung des öffentlichen Raums, der verkehrlichen Neuordnung, der Klimaanpassung sowie der Aktivierung privater Akteurinnen und Akteure zu berücksichtigen.

Gemäß Baugesetzbuch § 171 a-e sollen Maßnahmen der Stadtentwicklung insbesondere dazu beitragen, Anpassungen an strukturelle Veränderungen zu ermöglichen sowie die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Stadt- und Ortsteilen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. In diesem Kontext bildet das ISEK die strategische Grundlage für eine abgestimmte und langfristig angelegte Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2024 ist die Grundvoraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürger:innen entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt werden. Im ISEK ist

außerdem eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist je nach anschließender Gebietskulisse die Vorlage von Vorbereitenden Untersuchungen nach [§ 141 BauGB](#) erforderlich.

Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürger:innenbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Ein weiterer Baustein ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit und den Klimaschutz sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept trägt diesen Anforderungen in großen Teilen Rechnung. Die in Kapitel 4 enthaltene *Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht* (KoFi) mit Kostenschätzungen zu den entwickelten Einzelmaßnahmen stellt die gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung erforderliche Grundlage für die Aufnahme in die Städtebauförderung dar. Die in einer KoFi zu hinterlegenden Kostenansätze sind jahresaktuell zu ermitteln und unterliegen den starken Schwankungen der Planungs- und Baukosten. Zudem ergeben sich fortlaufend Änderungen hinsichtlich der Vorgaben in der Städtebauförderung. Zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung muss die KoFi nach der aktuellen Mustervorlage des zuständigen Ministeriums erarbeitet werden.

Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Um den identifizierten städtebaulichen Missständen im Stadtkern Varels strukturiert und nachhaltig begegnen zu können, strebt die Stadt Varel die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm **„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** an. Das Programm unterstützt Kommunen dabei, gewachsene Stadt- und Ortskerne in ihrer Funktion als multifunktionale Orte für Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Kultur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Stärkung der Innenentwicklung findet dabei auch ihre rechtliche Verankerung in [§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB](#), der die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als abwägungsrelevanten Belang in der Bauleitplanung ausdrücklich hervorhebt. Das vorliegende ISEK bildet die konzeptionelle Grundlage für die Fördergebietsanmeldung und stellt die Entwicklungsziele sowie die geplanten Maßnahmen dar, die im Falle einer erfolgreichen Programmaufnahme umgesetzt werden sollen.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel – zu komplementieren.

Gemäß [Art. 6 Abs. 1](#) der „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach [Artikel 104 b des Grundgesetzes](#) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen“ sind die „Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von ‚Lebendigen Zentren‘ [...] für die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der

Nutzungsvielfalt“ einzusetzen und zwar für die „Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur“.¹

Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns) sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Voraussetzung für die Förderung. Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen. Mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen.

Die folgenden Maßnahmen sind nach [Art. 4](#) der VV Städtebauförderung 2024 förderfähig. Ein Großteil von ihnen ist auch für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz - Haferkamp“ der Stadt Varel erforderlich und daher im ISEK vorgesehen:

- „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich vorbereitender Untersuchungen nach [§141 BauGB](#) sowie Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit und -armut,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerständen (z. B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/Eigentümerinnen,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen, einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten, Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern“ (auch „Tag der Städtebauförderung“)²

In [Art. 6 Abs. 3](#) der VV Städtebauförderung 2024 steht zu programmspezifischen Maßnahmen folgendes:

¹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

„Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/für:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- klimafreundlichen Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren sowie ein konfliktfreies und sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen, insbesondere durch Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen, eine bessere Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie durch Sicherstellung der Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, Leerstandsmanagement, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von [§ 138 BauGB](#) sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften“³

Herangehensweise

In der Startphase des Prozesses wurden zunächst die Rahmenbedingungen sowie die Zielsetzungen für die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Varel erörtert. Darauf aufbauend wurden relevante Materialien zusammengestellt und ausgewertet. Hierzu zählten unter anderem Einwohner- und Sozialdaten, bestehende Fachkonzepte (z. B. Einzelhandelskonzept, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Mobilitäts- oder Klimaschutzkonzepte) sowie weitere städtebaulich relevante Planungen und Untersuchungen.

Im Rahmen dieser Vorarbeiten konnten erste räumliche Schwerpunkte und thematische Handlungsfelder identifiziert werden, die im weiteren Prozess vertieft untersucht wurden. Im Zuge der Begehung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“ fiel insbesondere die heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der teilweise sanierungsbedürftige Gebäude- und Straßenbestand auf. Ergänzende Analysen – unter anderem zur Alters- und Haushaltsstruktur – deuteten darauf hin, dass im näheren Umfeld der Haferkampstraße ein im Vergleich zum städtischen Durchschnitt hoher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen lebt, wodurch sich Hinweise auf einen anstehenden Generationenwechsel und damit verbundene städtebauliche und soziale Herausforderungen ergeben.

Erhebung und Beteiligung

Parallel zur Auswertung der vorhandenen Grundlagen wurden eigene Erhebungen durchgeführt. Dazu zählten eine erste orientierende Vor-Ort-Begehung sowie eine zweite, vertiefende Begehung zur Bewertung des allgemeinen Gebäudezustands und des öffentlichen Raums. Ergänzend wurden Gespräche mit

³ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

relevanten Akteurinnen und Akteuren aus dem Untersuchungsgebiet sowie mit Vertreterinnen und Vertretern von Institutionen, Einrichtungen und Initiativen geführt.

Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB in den Prozess eingebunden. Hierzu wurde eine Präsenzveranstaltung durchgeführt, bei der die Bürgerinnen und Bürger zunächst über Ziele, Ablauf und Inhalte des ISEK-Prozesses informiert wurden. Anschließend bestand im Rahmen eines dialogorientierten Formats die Möglichkeit, mit den Fachplaner:innen und Vertretern der Fachverwaltung ins Gespräch zu kommen und eigene Einschätzungen, Hinweise und Anregungen einzubringen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5 „Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung“ dokumentiert.

Analyse, Entwicklungsziele und integriertes Handlungskonzept

Auf Grundlage der auf unterschiedlichen Wegen erhobenen Informationen erfolgte eine systematische Auswertung in Form einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse). Darauf aufbauend wurden ein Leitbild, übergeordnete Entwicklungsziele sowie thematische Handlungsfelder für den Untersuchungsbereich Haferkampstraße definiert.

In einem weiteren Schritt wurden diese Zielsetzungen schrittweise in konkrete Maßnahmen überführt. Die einzelnen Maßnahmen wurden hinsichtlich ihrer Zielsetzung, ihres räumlichen Bezugs sowie ihrer zeitlichen Perspektive beschrieben und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einer groben Kostenschätzung hinterlegt.

Beteiligung der Politik und Überarbeitungen

Der Entwurf des ISEK-Berichts wurde den politischen Gremien der Stadt Varel vorgestellt und öffentlich beraten. Die im Rahmen der politischen Beratung sowie aus der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden im Anschluss geprüft und in die finale Überarbeitung des Konzeptes einbezogen.

Zielsetzung

Die Stadt Varel beabsichtigt, auf Grundlage des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fördermittel aus dem **Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** zu beantragen. Entsprechend enthält der Bericht abschließend konkrete Maßnahmenvorschläge sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, die als Grundlage für weitere Planungsschritte und Förderanträge dienen.

1. SWOT-Analyse



2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“

Der Betrachtungsraum des vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) umfasst zentrale Bereiche der Innenstadt der Stadt Varel sowie angrenzende Flächen mit enger funktionaler, städtebaulicher und verkehrlicher Verflechtung. Die Abgrenzung orientiert sich an bestehenden Nutzungsstrukturen, stadträumlichen Zusammenhängen sowie an der funktionalen Beziehung zwischen Wohnen, Versorgung, sozialen Einrichtungen und öffentlichen Freiräumen.

Ausgangspunkt des neuen Untersuchungsgebietes sind die derzeit absehbaren investiven Entwicklungen im Quartier Haferkampstraße. Geplant sind auf der Südseite neue Wohngebäude sowie gegenüberliegend die Errichtung einer öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtung mit angrenzendem öffentlichen Platzraum und einer öffentlichen Tiefgarage anstelle des bestehenden oberirdischen Parkplatzes. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Gästehauses des Hotels „Friesenhof“ vorgesehen. Diese Entwicklungen führen zu einer strukturellen Veränderung der Verkehrsströme, der Nutzungsintensität sowie der stadträumlichen Wahrnehmung des Quartiers und erzeugen neue funktionale und verkehrliche Anforderungen.

Der Neumarktplatz als denkmalgeschütztes Ensemble baulicher Anlagen mit Entstehungshistorie im Ausgang des 17. Jahrhundert übernimmt eine zentrale Rolle als räumliches Bindeglied zwischen der zentralen historischen Innenstadt und den östlich angrenzenden Wohnquartieren. Die räumlichen Kapazitäten des Neumarktplatzes erweisen sich angesichts der gestiegenen Beliebtheit des Wochenmarktes zunehmend als nicht ausreichend. Durch eine mögliche Verlagerung des Wochenmarktes eröffnet eine funktionale Neuorientierung Chancen, hochwertige Aufenthaltsbereiche für breite Bevölkerungsgruppen zu etablieren.

Der Funktionsbereich aus Marktplatz und Drostenstraße bildet den westlichen Ankerpunkt des Untersuchungsgebietes und ist funktional eng mit dem übrigen Betrachtungsraum verknüpft. Die hier stattfindenden privaten investiven Maßnahmen (Börse der Ideen, ehemalige OLB, Alte Feuerwache) erfordern flankierende Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Räume: Als einer der zentralen Bereiche der Innenstadt prägt er maßgeblich die städtebauliche Identität und die Nutzungsqualität des Gesamtquartiers. Seine Einbeziehung in das Untersuchungsgebiet ist durch die folgenden funktionalen Zusammenhänge begründet: Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes steht in direktem Wechselverhältnis mit der Frequentierung der angrenzenden Versorgungslagen. Verkehrliche Verflechtungen zwischen Marktplatz, Nebbsallee und Haferkampstraße – aber auch der nördlich anschließenden Nutzungen von Moltkestraße und Gartenstraße – bedingen eine gemeinsame Betrachtung der Erschließungs- und Wegebeziehungen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich darüber hinaus entlang der innerstädtischen Versorgungssachsen, insbesondere der Nebbsallee und der Haferkampstraße, die eine wesentliche Erschließungs- und Verknüpfungsfunktion zwischen Innenstadt und Wohnquartieren übernehmen. Ihre stadträumliche Qualität und verkehrliche Ausgestaltung sind maßgeblich für die Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Sie sind derzeitig einseitig monofunktional durch ihre Funktion für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr überprägt.

Teilbereiche des Betrachtungsraums überschneiden sich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ (2002–2018). Die im Rahmen des früheren Programms umgesetzten Maßnahmen sind abgeschlossen. Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt nicht im Sinne einer Fortschreibung, sondern um eine integrierte Neuausrichtung vor dem Hintergrund neuer baulicher Entwicklungen, veränderter Mobilitätsanforderungen und gestiegener Anforderungen an Klimaanpassungen und Aufenthaltsqualität zu vollziehen. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen daher keine Wiederholung abgeschlossener Sanierungsmaßnahmen dar, sondern reagieren auf neu entstandene funktionale und städtebauliche Herausforderungen und sollen eine adäquate funktional-räumliche Verbindung des ehemaligen Sanierungsgebietes mit der neu zu beantragenden Maßnahme „Marktplatz – Haferkamp“ ermöglichen.

Die äußere Abgrenzung folgt klar erkennbaren stadträumlichen Zäsuren wie Hauptverkehrsachsen (Bürgermeister-Heidenreich-Straße, Windallee/Mühlenstraße) und Übergängen zu weniger dicht bebauten Wohnbereichen. Insgesamt bildet der gewählte Betrachtungsraum einen zusammenhängenden innerstädtischen Funktionsraum, in dem sich aktuelle Entwicklungsimpulse, infrastrukturelle Belastungen und qualitative Aufwertungsbedarfe bündeln. Er stellt damit eine fachlich begründete und förderlogisch tragfähige Grundlage für die weitere Analyse und Maßnahmenentwicklung dar.

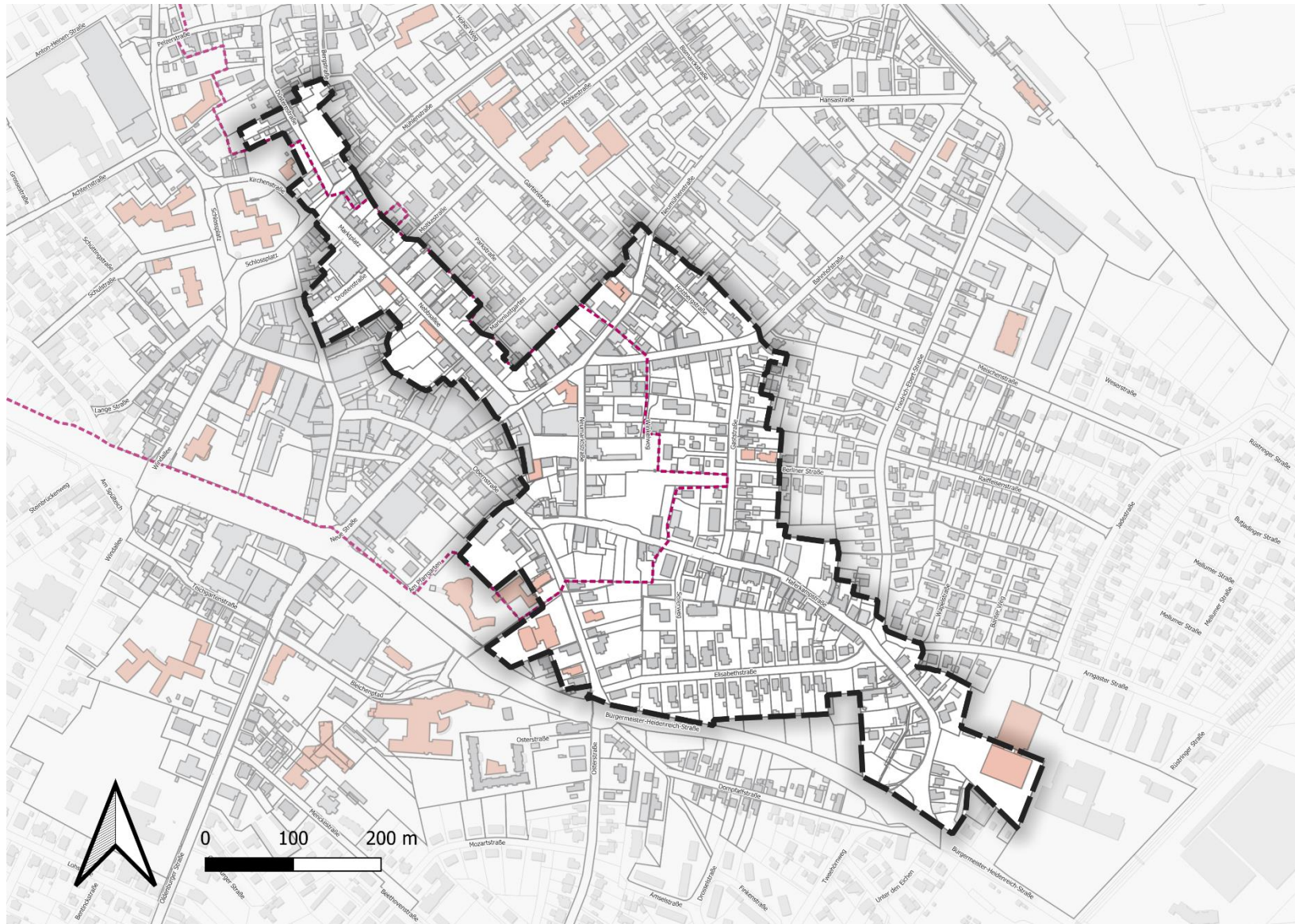
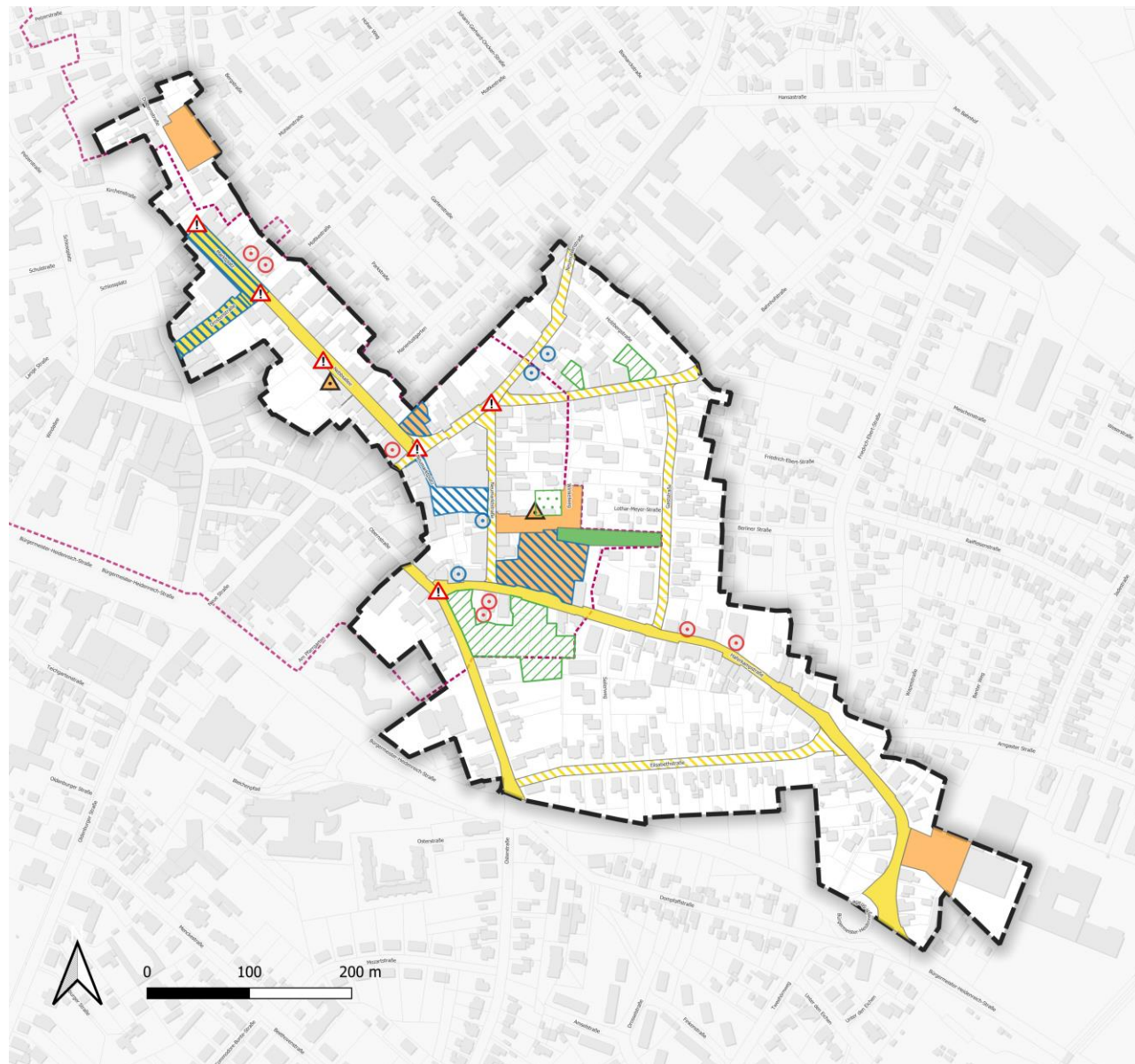


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes "Marktplatz - Haferkamp"



ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

Übersicht städtebaulicher Missstände

- Leerstand Gewerbeeinheit
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
(nach augenscheinlicher Einschätzung)
- Baulücken
- Funktionsdefizit an Garagen
- Funktions- und gestalterisches Defizit an privater
Grünanlage mit öffentlichem Interesse

Öffentlicher Raum

- Gestalterische Defizite /
Unzureichende Aufenthaltsqualität
- Funktions- und Substanzdefizite an Straßen
- Punktuelle Funktions- und Substanzdefizite
an Straßen
- Funktionsdefizite an Stellplatzanlagen
- Funktions-, Substanz- und gestalterische Defizite
an Grünanlagen
- Unübersichtliche Verkehrssituation
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet
„Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT
ENTWICKLUNG

DSK Deutsche Stadt- und Grund-
stücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

Varel
27.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:3.500

Bearbeitung:
Lukas Röckl

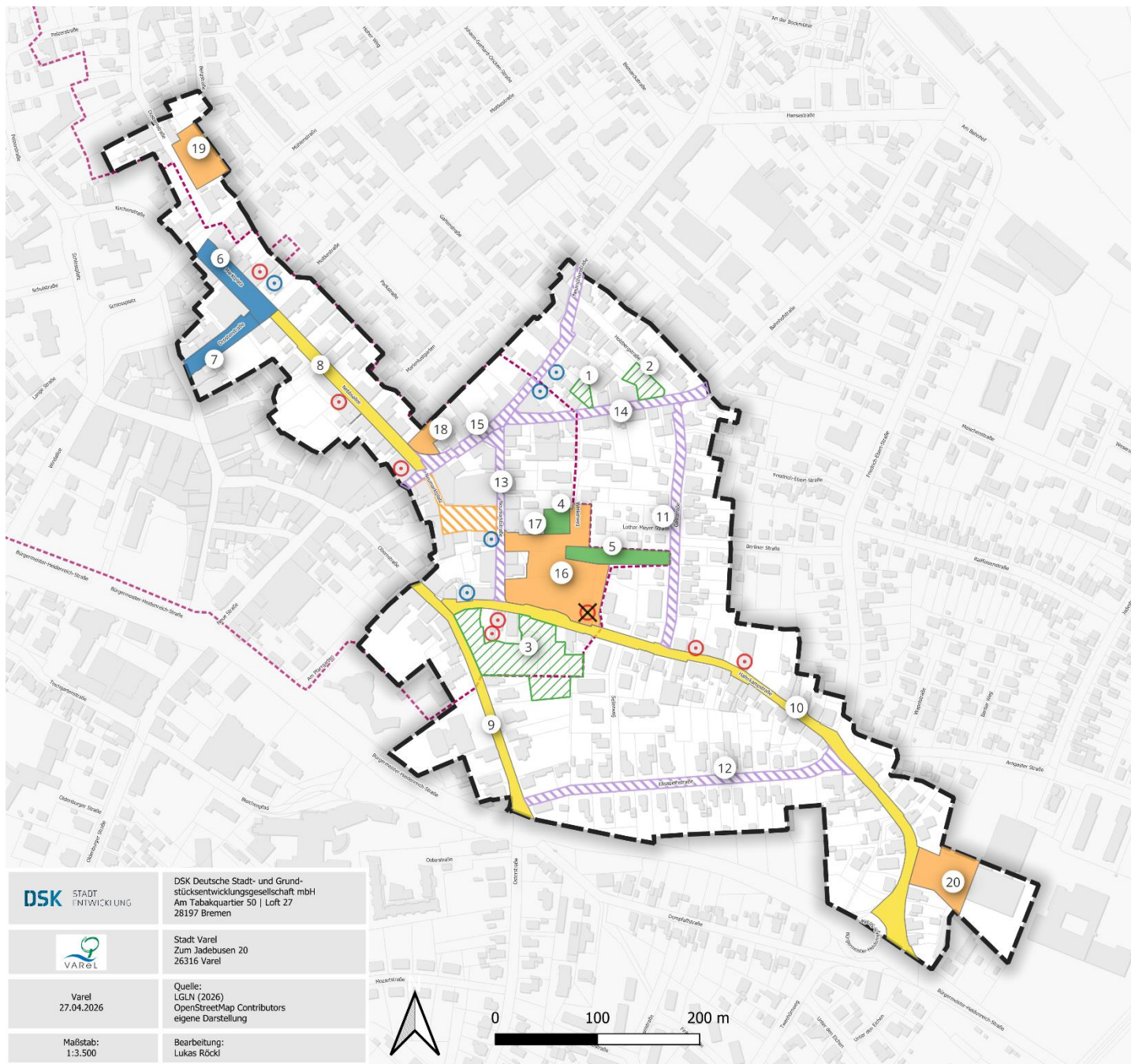
Abbildung 2: Übersicht städtebaulicher Missstände

3. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

Um den dargestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen, sowie den Klimaanpassungsdefiziten auf integrierte Weise zu begegnen, wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses konkrete Maßnahmen entwickelt. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind räumlich und thematisch gegliedert:

- Modernisierung/Sanierung von Gebäuden,
- Stadtbildverbesserungen – Entwicklung von Baulücken,
- Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen,
- Aufwertungen/Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich des Untersuchungsgebietes,
- Funktionsanpassung von verkehrlichen Erschließungen,
- Punktelle Umgestaltungen von öffentlichen Plätzen,
- Umgestaltung von Parkplätzen.

Maßnahmen die unter diese Themenbereiche fallen sind als eigenständige Maßnahmen zu verstehen und können unabhängig voneinander geplant, beauftragt und abgerechnet werden – eine gebündelte Umsetzung ist weder vorgesehen noch erforderlich.



ISEK Varel „Marktplatz - Haferkamp“



Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung von Gewerbegebäuden
- Modernisierung von Wohngebäuden
- Abriss von Wohngebäuden
- Stadtbildverbesserung – Qualifizierte Entwicklung von Baulücken
- 1 Bahnhofstraße
- 2 Bahnhofstraße Ecke Holzbergstraße
- 3 Haferkampstraße
- Aufwertung und Nutzungsanreicherung öffentlicher und privater Grünflächen
- 4 Garten Neumarktplatz (privat)
- 5 Schwabes Garten (öffentlich)
- Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich
- 6 Marktplatz
- 7 Drostenstraße
- Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließungen
- 8 Nebbsallee
- 9 Obernstraße
- 10 Haferkampstraße
- Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen
- 11 Gaststraße
- 12 Elisabethstraße
- 13 Neumarktstraße
- 14 Bahnhofstraße
- 15 Neumühlenstraße
- Punktuelle Umgestaltung Neumarktplatz
- Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen
- 16 Wochenmarkt Haferkampstraße
- 17 Garagen Winkelweg
- 18 Parkplatz Neumühlenstraße
- 19 Parkplatz Düsterstraße
- 20 Parkplatz Hallenbad
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

Abbildung 3: Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

3.1. Modernisierung und Sanierung von Gebäuden

Im Bereich der gebäudebezogenen Maßnahmen stehen Investitionen in private Gebäude im Vordergrund. Hier lässt sich einmal zwischen Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten unterscheiden.

Wohngebäude

Im Untersuchungsgebiet fallen sechs Wohngebäude mit augenscheinlichem Bedarf an Modernisierung oder Fassadensanierung auf, drei befinden sich in der Haferkampstraße, zwei in der Nebbsallee sowie ein Gebäude am Marktplatz. Die Eigentümer:innen sollen in der gestalterischen und energetischen Aufwertung ihrer Gebäude finanziell unterstützt werden, indem die unrentierlichen Kostenanteile der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Städtebauförderung bezuschusst werden. Die Mittel der Städtebauförderung sind grundsätzlich nachrangig einzusetzen. Im Bereich der energetischen Sanierung von Gebäuden bestehen mit den Förderungen der KFW-Bank alternative Fördermittel, die vorrangig einzusetzen sind. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen.

Gewerbeeinheiten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Gewerbeeinheiten, die seit Jahren leer stehen. Dieser Zustand wirkt sich negativ auf die Funktionsfähigkeit und Wahrnehmung des Quartiers aus und bindet zugleich Entwicklungspotenziale an zentralen Lagen. Ziel ist es daher, die Reaktivierung dieser Flächen aktiv zu unterstützen und sie wieder in die quartiersbezogene Nutzung zu integrieren.

Im Fokus stehen dabei nutzungsoffene, anpassungsfähige Lösungen, die sich am konkreten Bedarf im Quartier orientieren (z. B. kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen). Hierfür sind häufig bauliche Anpassungen erforderlich, etwa zur Verbesserung der Grundrissstruktur, der Zugänglichkeit oder der energetischen Qualität.

Zur Aktivierung der Flächen kann eine Anschubfinanzierung im Rahmen der Städtebauförderung beitragen, insbesondere zur Deckung unrentierlicher Kostenanteile bei Instandsetzung, Modernisierung oder Umnutzung. Ziel ist es, Hemmnisse für Eigentümer:innen abzubauen und Impulse für eine nachhaltige Nachnutzung zu setzen. Die Maßnahmen erfolgen dabei bedarfsorientiert und im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen für das Quartier. Wie auch bei den Wohngebäuden sind alternative Fördermittel vorrangig einzusetzen.

Zusätzlich befindet sich am Marktplatz eine Gewerbeeinheit mit Modernisierungsbedarf – aufgrund der zentralen Lage im Hauptgeschäftsbereich ist eine Aufwertungsmaßnahme wünschenswert und trägt zur Qualität des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Aus der Informationsveranstaltung für Bürger:innen der Stadt Varel hat sich ergeben, dass die **Stadtbibliothek** aufgrund gestiegener Besucher:innenzahlen einen konkreten Raumbedarf aufweist. Um die Bibliothek als attraktiven Anlaufpunkt für junge Menschen und Familien zu stärken und ihre Strahlkraft auf den Innenstadtbereich zu erhöhen, wird die Erarbeitung eines Konzepts zur Schaffung zusätzlicher Flächen empfohlen – sowohl innenliegend bzw. durch einen Zugriff auf benachbarte Gebäude, als auch im

angrenzenden Außenbereich. Diese Maßnahmen sind unbedingt mit der Umgestaltung der **Nebbsallee** (vgl. *Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung*, Kap. 3.5.1.) zu harmonisieren.

3.2. Stadtbildverbesserungen – Qualifizierte Entwicklung/Schließung von Baulücken

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Baulücken in zentraler Lage vorhanden, die derzeit sowohl aus städtebaulicher als auch funktionaler Sicht ein Defizit darstellen. Sie beeinträchtigen die räumliche Fassung des Straßenraums, die Adressbildung sowie die Nutzungsintensität und tragen zu einer fragmentierten Wahrnehmung des Quartiers bei.

Ziel ist eine qualifizierte Entwicklung dieser Flächen im Sinne einer integrierten Innenentwicklung, die sowohl städtebauliche als auch klimatische und funktionale Anforderungen berücksichtigt. Dabei wird ein standortbezogener, ergebnisoffener Ansatz verfolgt:

Städtebauliche Schließung und Nachverdichtung

Dort, wo eine bauliche Entwicklung sinnvoll ist, sollen Baulücken zur Stärkung der Raumkanten und zur Aufwertung des Stadtbildes genutzt werden. Im Fokus stehen insbesondere wohnbauliche Entwicklungen, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Angestrebt werden barrierearme bzw. barrierefreie Wohnangebote, um auf demografische Entwicklungen zu reagieren und die soziale Durchmischung zu stärken. Für die Baulücke an der Haferkampstraße ist – nach derzeitigem Stand – durch den/die Eigentümer eine solche Bebauung vorgesehen. Da diese durch einen privaten Investor erfolgt, ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht hierzu keine Position angelegt.

Klimagerechte Freiraumentwicklung

In Abhängigkeit von Lage, Mikroklima und Freiraumdefiziten kann eine bauliche Entwicklung zugunsten einer Freiraumnutzung mit klimatischer Ausgleichsfunktion zurückgestellt werden. Hierzu zählen z. B. Entsiegelung, Begrünung, Regenwasserrückhalt sowie die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen. Diese Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Eine solche Maßnahme ist für die Baulücke an der Holzbergstraße / Bahnhofstraße denkbar.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in den weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielsetzungen, der Eigentümerinteressen sowie der standörtlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, die vorhandenen Potenziale der Baulücken flexibel und bedarfsgerecht zu aktivieren.

3.3. Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen

Die betrachteten Grünflächen „Schwabes Garten“ und „Garten Neumarktplatz“ weisen ein ungenutztes Entwicklungspotential auf. Zur Qualifizierung und gestalterischen Vernetzung der Flächen – im Sinne von *Klimaschutz und Klimafolgeanpassung* sowie den im Gebiet vorliegend identifizierten *Klimaanpassungsdefiziten* – werden folgende Maßnahmen exemplarisch vorgeschlagen:

- Abriss der Garagen Winkelweg,
- Schaffung von sichtbaren Wegeverbindungen durch einheitliche sich absetzende Bodenbeläge, durch Beleuchtung und Beschilderung,
- Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des „Garten Neumarktplatz“ und Schaffung einer Anbindung der Fläche an die öffentliche Platzstruktur,
- Ergänzung durch Stadtmobiliar (u. a. Sitzbereiche und Mülleimer),
- ökologisch orientierte Nutzungsqualifizierung (Stärkung der Biodiversität) durch horizontale und vertikale Begrünungselemente.

Für die Grünfläche „Schwabes Garten“ wurde im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung zudem die kulturhistorische Qualifizierung als Gedenkort vorgeschlagen, welche hier positiv aufgegriffen wird. Hier wird die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Informations- und Gestaltungskonzeptes unter Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteur:innen als wünschenswert erachtet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Vareler Innenstadt ist von einer weiteren Reduzierung der Grünflächen abzusehen.

3.4. Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich

Die verfügbare Platzfläche am Marktplatz weist Funktions- und Gestaltungsdefizite auf; in der jetzigen Gestaltung und Nutzung ist sie nicht förderlich zur Ausbildung einer qualitativ ansprechenden Innenstadt. Gestalterische Brüche gegenüber der aufwändigen Gestaltung der angrenzenden Fußgängerzone treten offensichtlich zutage. Zudem bestehen neben dem Marktplatz auch an der Drostenstraße erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite. Um diese aufzulösen ist eine umfassende Aufwertung und Umgestaltung notwendig.

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der verkehrlichen Funktion deutlich zu steigern und den Bereich zu einem innerstädtischen Begegnungsort zu qualifizieren. Dies stärkt nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern eröffnet auch Potenziale für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie für eine kohärente, durch klare Wegeverbindungen erfahrbare, Innenstadtgestaltung.

Umsetzung verkehrsberuhigender und verkehrsregelnder Maßnahmen

Durch die zentrale Lage **des Marktplatzes** und der **Drostenstraße**, die zugleich das Tor zur Fußgängerzone und die direkte Anbindung angrenzender Funktionsräume (Moltkestraße/Parkstraße/Gartenstraße) bilden, ist eine Neuordnung in diesem Bereich anzustreben. Vorgeschlagen wird die Erarbeitung eines Konzeptes, das den Zugang zum zentralen Versorgungsbereich gewährleistet und zugleich die Si-

cherheit insbesondere vulnerabler Gruppen durch klare und gut wahrnehmbare Wegeführungen erhöht. Die Erstellung eines solchen Konzeptes sollte ganzheitlich zur Sicherheit und Übersicht beitragen und die unübersichtliche Verkehrssituationen berücksichtigen (Abbildung 2). Zur städtebaulich-funktionalen Aufwertung und gestalterischen Verknüpfung mit der Fußgängerzone können folgende Maßnahmen dienen:

- Situationsanalyse und
- Konzeptionierung einer kohärenten Maßnahme mit durchgängigen Gestaltungselementen
- Verbesserung der Querungssituationen
- eine einheitliche Pflasterung
- Entsiegelungsmaßnahmen von Stellplätzen und im Umfeld des bestehenden Stadtgrüns
- Schaffung von (schattenspendender bzw. städtebaulich gliedernder) Straßenbegrünung
- Stadtmobiliar, welches zum Aufenthalt einlädt (Sitzgelegenheiten und Begegnungsbereiche)
- Ankauf von angrenzenden Teilgrundstücken um eine kohärente Gestaltung zu ermöglichen

Als ein Ergebnis aus der öffentlichen Beteiligung wird für den Bereich Marktplatz und Drostestraße die weitere Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Maßnahmenkonkretisierung während der Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme empfohlen.

3.5. Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen

Für die Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen wird in übergeordnete Quartierserschließung (Verbindungsstraßen und Haupteerschließungsstraßen) und einfache Quartierserschließung (Nebenerschließungsstraße) unterschieden. Entsprechend der erfolgten Straßenkategorisierung wurde im Erneuerungskonzept entsprechend zwischen einer umfangreichen Funktionsanpassung und Umgestaltung (Nr. 8, 9, 10) und einer punktuellen Umgestaltung (Nr. 11 – 15) unterschieden (Abbildung 3).

3.5.1. Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung

Anpassung von Verbindungsstraßen

Die **Nebbsallee** hat eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Stadt Varel, sie verbindet die Wohnquartiere sowie den Bahnhof mit der Innenstadt. Zudem hat Sie Erschließungsfunktion für die Fußgängerzone und die ihr dienenden zentralen öffentlichen Parkplätze. In der Nebbsallee befinden sich Einzelhandelseinheiten, die Stadtbibliothek, die Puppen- & Bärenklinik, sowie diverse historische Gebäude, u. a. eine mindergenutzte Garagenreihe mit Wohnraum im 1. Stock. Die Nebbsallee schließt an den Hauptgeschäftsbereich an und weist neben gestalterischen Abbrüchen fehlende Verkehrssicherheit für die nicht motorisierte Nutzung (z. B. bei dem Verlassen der Bibliothek) und Dominanz des fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehrs auf. Historisch weist die Nebbsallee eine hohe Dichte an erhaltenswerter denkmalgeschützter Bausubstanz auf mit vormals prägender Lindenbaumreihe auf der Nordseite.

Im Anschluss an den Hauptgeschäftsbereich sind hier folgende Maßnahmen exemplarisch zu nennen:

- Schaffung von Querungsanlagen mit farblich oder material-bezogener Abhebung vom restlichen Fahrbahnbelag, die eine verkehrsberuhigende Funktion erfüllen (z. B. Versätze, Verengungen, (Auf-) Pflasterungen, Querungshilfen)
- Erneuerung des Straßenbelages
- Entsiegelungsmaßnahmen von Stellplätzen und im Umfeld des bestehenden Stadtgrüns
- Schaffung oder Ergänzung von Straßenbegleitgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität sowie zur Gliederung des Straßenraums.

Auf Höhe der Stadtbibliothek befindet sich der City-Parkplatz, eine großflächige versiegelte Stellplatzanlage. Eine (teilweise) Verlagerung des ruhenden Verkehrs der Nebbsallee auf diese Anlage wird empfohlen, um den Straßenraum zugunsten von Aufenthaltsqualität umzugestalten – etwa durch eine attraktive Gehweggestaltung und die Pflanzung schattenspendenden Stadtgrüns. Auch wird das Prüfen verkehrsbehördlicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung empfohlen.

Anpassung von Haupteerschließungsstraßen

Die **Obernstraße** und **Haferkampstraße** fallen in die Kategorie der Haupteerschließungsstraßen, auch hier sind umfassende funktionelle Anpassungen notwendig. Hier sind die investiven Projekte (private als auch öffentliche) anzuführen, die den Verkehrsfluss und die -intensität beeinflussen werden. An der Ecke Obernstraße mit der Haferkampstraße herrscht zusätzlich eine unübersichtliche Verkehrssituation, die die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden beeinträchtigt.

Folgende Maßnahmen werden als erforderlich betrachtet:

- 1) Es wird die Erarbeitung eines zugrundeliegenden Verkehrskonzeptes empfohlen aus dem ein entsprechendes Gestaltungs-/Umsetzungskonzept abgeleitet wird.
- 2) Dieses kann beispielsweise folgende Aspekte aufgreifen:
 - Klare Verkehrsführung und Rangierflächen für Bus- und Lieferverkehr im Bereich Haferkampstraße und Obernstraße
 - Schaffung von Querungsanlagen mit farblicher oder material-bezogener Abhebung
 - Das Konzept soll eine mögliche Intensivierung sowohl des motorisierten als auch des nicht-motorisierten Verkehrs berücksichtigen und geeignete Maßnahmen prüfen. Ergänzend ist eine Anpassung der Parkverbotszonen entlang der Haferkampstraße zu prüfen, um den Verkehrsfluss sicherzustellen.
 - Erneuerung des Straßen- und Gehwegbelages in verschiedenen Bereichen
 - Punktuelle Entsiegelung von Stellplatzflächen und Nebenanlagen zugunsten von Begrünung und Versickerung

3.5.2. Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen

Die unter den Nr. 11 – 15 in Abbildung 3 zusammengefassten Straßen weisen kleinräumige gestalterische und funktionale Mängel auf, die keiner umfassenden Umgestaltung bedürfen, jedoch durch gezielte Einzelmaßnahmen behoben werden sollen. Im Vordergrund stehen die Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Straßenraum sowie die Anpassung an zeitgemäße Anforderungen der Verkehrssicherheit und des Klimaschutzes. Konkret werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erneuerung und Anpassung des Straßen- und Gehwegbelages an schadhafte oder gestalterisch nicht einheitlichen Abschnitten
- Punktuelle Entsiegelung von Stellplatzflächen und Nebenanlagen zugunsten von Begrünung und Versickerung
- Schaffung oder Ergänzung von Straßenbegleitgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität
- Anpassung der Stellplatzmarkierungen in Abhängigkeit des Bedarfs zur Verbesserung des Verkehrsflusses

3.5.3. Punktuelle Umgestaltung des Neumarktplatzes

Der Neumarktplatz weist derzeit gestalterische Defizite auf, die seine Funktion als innerstädtischer Treffpunkt und Frequenzbringer schwächen. Ohne gezielte Maßnahmen ist mit einer weiteren Abnahme der Aufenthaltsqualität und innerstädtischen Frequenz zu rechnen. Um den Neumarktplatz als zentralen Begegnungs- und Identifikationsort der Innenstadt zu stärken, wird eine gestalterische Aufwertung empfohlen. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität durch die Ausstattung mit zeitgemäßem Stadtmobiliar (u. a. Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen)
- Prüfung der Ergänzung mit schattenspendendem Stadtgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung des Platzes durch ein identitätsstiftendes Element (denkbar sind z. B. ein Brunnen oder ein Kunstobjekt / Denkmal, welches beispielsweise den Bezug zur Geschichte und Identität Varels herstellt, wobei auf die direkte Nachbarschaft zum Heimatmuseum verwiesen wird).

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen soll der Neumarktplatz dauerhaft von einer ungenehmigten Nutzung als Stellplatzanlage freigehalten werden und stattdessen das Potenzial der unter Ensemble-Denkmalsschutz stehenden Platzrandbebauung für eine „Gute Stube“ als Vareler Treffpunkt entwickelt werden. Aus diesem Grund ist unter 3.6 auch den weiteren Stellplatzanlagen ein besonderes Augenmerk gewidmet.

3.6. Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen

3.6.1. Umfassende Umgestaltung des Parkplatzes Haferkamp

Für den Parkplatz Haferkamp sind größere Umgestaltungsmaßnahmen geplant. Diese ergeben sich einmal aus dem Bedarf der Stadt an einer Gemeinbedarfseinrichtung und die Qualifizierung des Naturdenkmals „Garten Neumarktplatz“. Auch private Investitionen wie die Erweiterung des Hotels „Friesenhof“, sowie die Errichtung mehrerer mehrstöckiger Wohngebäude entlang der Haferkampstraße wirken auf die zukünftige Gestaltung des Quartiers. Die Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen setzt die Durchführung vorbereitender Maßnahmen voraus.

Maßnahme: Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung und Neuordnung des Wochenmarktes am Parkplatz Haferkamp

In Varel fehlt es trotz eines vitalen Vereins- und Kulturlebens an einer zentralen, innenstadtnahen Einrichtung, die größeren Veranstaltungen, kulturellen Aktivitäten und dem gesellschaftlichen Austausch gerecht wird. Bestehende Einrichtungen wie das Waldstadion, die Weberei oder das Tivoli/AlleeHotel sind in ihrer Nutzung durch bauliche Mängel oder ein unzureichendes Raumprogramm stark eingeschränkt. Ein multifunktionaler Veranstaltungssaal mit zeitgemäßer technischer und baulicher Infrastruktur ist in der Innenstadt nicht vorhanden. Dies betrifft sowohl zivilgesellschaftliche Nutzer:innen – darunter Vereine, Kunst- und Kulturschaffende sowie intergenerationale Begegnungsformate – als auch privatwirtschaftliche Akteur:innen, die auf geeignete Räumlichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen angewiesen sind. Darüber hinaus stößt der Vareler Wochenmarkt auf dem Neumarktplatz an räumliche Grenzen, die seiner dynamischen Entwicklung derzeit laut der Marktmeisterin nicht mehr gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Parkplatz Haferkamp empfohlen, der zugunsten dieser Nutzung sowie der Verlagerung des Wochenmarktes umgenutzt werden soll. Die Gemeinbedarfseinrichtung soll als sozialer und kultureller Mittelpunkt der Innenstadt fungieren und die zentralörtliche Funktion Varels stärken. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Errichtung einer multifunktionalen Gemeinbedarfseinrichtung mit großem Veranstaltungssaal und zeitgemäßer technischer Infrastruktur für Kultur, Vereinsleben und gesellschaftlichen Austausch
- Schaffung von Flächenerweiterungen oder neuen erweiterten Flächen für den Wochenmarkt mit direkt anschließender Aufenthalts- und Freiraumqualität im direkten Umfeld und ergänzend zur Innenstadt/Fußgängerzone.
- Durchführung eines partizipativen Prozesses zur Erarbeitung des genauen Nutzungsprogramms und der baulichen Ausgestaltung der Gemeinbedarfseinrichtung und der anschließenden öffentlichen Platzbereiche unter Einbeziehung aller relevanten Akteur:innen – ggf. im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs

Die Verlagerung des Wochenmarktes schafft zugleich die Voraussetzung für eine Neuordnung und Aufwertung des Neumarktplatzes als innerstädtischen Begegnungs- und Aufenthaltsort (siehe Kap. 3.5.3).

Maßnahme: Neubau einer öffentlichen Tiefgarage unter der Gemeinbedarfsfläche Haferkampstraße

Im Zuge einer geplanten Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit multifunktional nutzbarer Außenfläche (u. a. Wochenmarkt, Veranstaltungen) auf dem heutigen Parkplatz an der Haferkampstraße würde zukünftig ein wesentlicher Teil der bestehenden oberirdischen Stellplatzflächen wegfallen bei gleichzeitig erhöhtem Parkraumbedarf.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit und zur Vermeidung von Ausweichverkehren in angrenzende Quartiere ist daher die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage unterhalb der neuen Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Ziel ist es, die bislang oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine flächensparende, zentral gebündelte Lösung zu überführen.

Die Maßnahme ermöglicht es, die oberirdischen Flächen vollständig neu zu ordnen und im Sinne der Klimaanpassung sowie der städtebaulichen Aufwertung zu entwickeln. Insbesondere können versiegelte

Flächen reduziert, Grünstrukturen integriert und die Aufenthaltsqualität in der Haferkampstraße deutlich verbessert werden. Gleichzeitig wird durch die Bündelung der Stellplätze der Parksuchverkehr reduziert und eine klare Verkehrsführung im Sinne der umliegenden Straßen unterstützt.

Die Tiefgarage soll barrierefrei erschlossen werden und eine direkte funktionale Anbindung an die Gemeinbedarfseinrichtung sowie die angrenzenden Freiräume erhalten. Perspektivisch ist eine Integration in ein erweitertes Mobilitätskonzept (z. B. Verkehrslenkung, Parkleitsystem, Ladeinfrastruktur, Fahrradabstellanlagen) einzubeziehen.

Folgende Maßnahmen werden daher vorgeschlagen:

- Rückbau und Umnutzung bestehender oberirdischer Stellplatzflächen
- Neubau einer öffentlichen Tiefgarage unter der Gemeinbedarfsfläche (inkl. barrierefreier Erschließung und funktionaler Anbindung)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld (ggf. Parkleitsystem)
- Integration klimarelevanter und nachhaltiger Infrastrukturen (z. B. Ladeinfrastruktur für Auto & E-bike, Fahrradabstellplätze)

Maßnahme: Schaffung von Bauland als Voraussetzung für die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung und der öffentlichen Tiefgarage

Die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtung und einer öffentlichen Tiefgarage am Parkplatz Haferkamp setzt die Schaffung der erforderlichen Bauflächen voraus. Hierfür sind vorbereitende Maßnahmen zur Flächenfreimachung und Grundstückssicherung erforderlich. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Aufgabe und Freimachung des Haferkampparkplatzes als Voraussetzung für die Baureifmachung des Grundstücks
- Erwerb des angrenzenden Grundstücks sowie Abriss des bestehenden Wohngebäudes zur Erweiterung der verfügbaren Baufläche (Angrenzend an „Schwabes Garten“)
- Abriss der Garagen in der Straße Winkelweg zur Flächenfreimachung und Schaffung zusätzlicher Baulandreserven für die Verbindung der bisher unqualifizierten Grünflächen

Die Umsetzung dieser vorbereitenden Maßnahmen schafft die planungsrechtlichen und grundstücksbezogenen Voraussetzungen für die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtung, der öffentlichen Tiefgarage und die Neuordnung des Wochenmarktes.

Bei der Durchführung der Maßnahmen zur Flächenfreimachung und Baureifmachung sind die übergeordneten Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen. Insbesondere ist der vorhandene Baumbestand auf den betroffenen Grundstücken soweit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren, da Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung urbaner Wärmeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas leisten. Unvermeidbare Eingriffe in den Baumbestand sind durch geeignete Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Aufwertung und Nutzungsanreicherung der angrenzenden Grünflächen verfolgten Ziele – insbesondere die Entsiegelung, die Stärkung der Biodiversität und die gestalterische Vernetzung der – bei der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und wo möglich synergetisch zu verknüpfen.

3.6.2. Parkplatz Düsternstraße

Der Parkplatz Düsternstraße gewinnt im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zunehmend an Bedeutung als Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr. Um dieser Funktion gerecht zu werden und gleichzeitig den Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu entsprechen, wird ein zeitgemäßer Ausbau der Anlage empfohlen. Geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme geprüft und können neben der Anpassung der Oberflächengestaltung auch Begrünungs- und Parkraummanagementmaßnahmen beinhalten.

3.6.3. Parkplatz Hallenbad

Bezugnehmend auf entsprechende Erschließungsfunktionen der Stellplatzanlagen auch in randlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes wird für den Bereich des Parkplatzes am Hallenbad an der Haferkampstraße eine Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahme mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, Begrünung und Steigerung der Nutzungsvielfalt für nachhaltige Verkehrsmittel/Intermodalität/Umweltverbund vorgeschlagen.

Vor diesem Hintergrund soll der derzeit weitgehend versiegelte Parkplatzbereich funktional und bezüglich seiner klein-klimatischen Funktion neu organisiert werden. Ziel ist die Reduzierung versiegelter Flächen oder der Ersatz mit wasserdurchlässigen Belägen (sowie Ergänzung mit Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Pflanzungen, Regenrückhaltungsmaßnahmen, dezentrale Versickerungslösungen).

Diese Maßnahmenansätze sind analog auf den **Parkplatz Neumühlenstraße** (Nr. 18 lt. Karte zur Maßnahmenübersicht) zu übertragen. Die angrenzende öffentliche Toilette ist in die Maßnahme miteinzu-beziehen.

Die Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Minderung von Hitzeinseln durch Verschattung und Verdunstung, zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts durch Versickerung und Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur funktionalen und gestalterischen Umfeldaufwertung von Hallenbad und Nebbsallee/Neumühlenstraße. Gleichzeitig wird das bestehende Überflutungsrisiko reduziert.

4. Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Varel gelingt, mit dem Betrachtungsgebiet „Marktplatz - Haferkamp“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept hat dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem ISEK entwickelt worden und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. **15.697.500 €**, an dem sich die Stadt Varel mit einem Drittel zu beteiligen hat (5.232.500 €) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 523.250 €. Dieser Betrag wird von der Stadt Varel im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Stadt Varel - ISEK "Markplatz - Haferkamp"
Maßnahmenübersicht und Kostenschätzung; 29.04.2026

A.	Ausgaben	Einzelmaßnahme	Gesamtkosten (Schätzung)	Einheit	Einzelpreis	anteilige Kosten Städtebauförderung	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *
1.	Vorbereitung der Sanierung						
1.1	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	Digitale und analoge Beteiligungsformate, Anliegerversammlungen, Informationsveranstaltungen	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	5.000 €
1.2	Gutachten, Konzepte, Wettbewerb, städtebauliche Planungen	Städtebaulicher Rahmenplan, Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung Marktplatz / Drostestraße, Verkehrsgutachten, Machbarkeitsstudien, Gutachten	250.000 €	pauschal	250.000 €	250.000 €	40.000 €
1.3	Verfügungsfonds (50/50)	Formate und Veranstaltungen außerhalb der sonstigen Rubriken	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.4	Sanierungsträger / andere Beauftragte	Gebietsbeauftragter, 6 % (Kapungsgrenze) von gesamt, ohne Grunderwerb	950.000 €	6% von gesamt		950.000 €	
1.5	Prozessbegleitung und -umsetzung	Geschäftsstraßenmanagement, Raumkosten für Veranstaltungen, Ausstattung, Externe Begleitung, Arbeitsgruppentreffen etc.	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.6	Summe		1.350.000 €			1.350.000 €	45.000 €
2.	Ordnungsmaßnahmen						
2.1	Grunderwerb						
2.1.1	Erwerb privater Flächen im Kontext mit der Umgestaltung von Straßen	Arrondierender Grunderwerb z.B. im Bereich Marktplatz oder Drostestraße	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	15.000 €

2.1.2	Erwerb privater Flächen zur Entwicklung und Erschließung öffentlicher Flächen	Grundstück Haferkampstraße neben Parkplatz zur Herstellung des Parkplatzes / Wochenmarktes	300.000 €	pauschal	300.000 €	300.000 €	50.000 €
2.1.3	Grunderwerb für Klimaschutzmaßnahmen (Bodenentsiegelung, Begrünung, Bepflanzung, Neustrukturierung unter Berücksichtigung ökologischer Belange)	Im Bereich des Marktplatzes / Drostenstraße für die Herstellung von Gemeinbedarfsfläche, z. B. Platz vor der Börse (Ecke Marktplatz / Drostenstraße)	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	30.000 €
2.2	Umzug von Bewohner*innen und Betrieben	4 Umzüge im Kontext mit der Sanierung von Gewerbeimmobilien	40.000 €	je Umzug	10.000 €	26.667 €	0 €
2.3	Bodenordnung	Bodengutachten und sonstige Untersuchungen	45.000 €	pauschal	45.000 €	45.000 €	0 €
2.4	Freilegung von Grundstücken	Gebäudeabriss und Baulandfreimachung im Bereich Haferkampstraße (Garagenhof und Gebäudeabriss)	275.000 €	pauschal	275.000 €	275.000 €	0 €
2.5	Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)						
2.5.1	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Umgestaltung Marktplatz (Mühlenstraße bis Moltkestraße)	800.000 €	2.000,00 m ²	400 €	800.000 €	240.000 €
2.5.2	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Drostenstraße als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Marktplatz	560.000 €	1.400,00 m ²	400 €	560.000 €	168.000 €
2.5.3	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Nebbsallee	875.000 €	2.500,00 m ²	350 €	875.000 €	131.250 €
2.5.4	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Haferkampstraße; in Teilbereichen in unterschiedlicher Form	2.170.000 €	6.200,00 m ²	350 €	2.170.000 €	325.500 €
2.5.5	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Obernstraße	422.500 €	1.300,00 m ²	325 €	422.500 €	63.375 €

2.5.6	Umfassende Erneuerung von Stellplatzanlagen	Ausbau und Gestaltung Park- platz Düsternstraße	570.000 €	1.900,00 m ²	300 €	570.000 €	85.500 €
2.5.8	Gestaltung eines Wochenmarktes / Parkplatzes an der Haferkamp- straße - inkl. Winkelweg	Umgestaltung bzw. Erweiterung des Parkplatzes / Wochenmarktes Haferkampstraße	1.995.000 €	5.700,00 m ²	350 €	1.995.000 €	598.500 €
2.5.9	Qualifizierung und Neuordnung von Plätzen	Punktuelle Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsquali- tät auf dem Neumarktplatz (Aus- stattung, Begrünung etc.)	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	20.000 €
2.5.10	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Stra- ßen	Punktuelle Maßnahmen in der Elisabethstraße	270.000 €	2.700,00 m ²	100 €	270.000 €	40.500 €
2.5.11	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Stra- ßen	Punktuelle Maßnahmen in der Gaststraße	220.000 €	2.200,00 m ²	100 €	220.000 €	33.000 €
2.5.12	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Stra- ßen	Punktuelle Maßnahmen in der Neumarktstraße, Bahnhofstraße, Neumühlenstraße	300.000 €	6.000,00 m ²	50 €	300.000 €	45.000 €
2.5.13	Aufwertung und Qualifizierung von angrenzenden Parkplätzen	Ausbau und Umgestaltung Parkplatz Neumühlenstraße	20.000 €	pauschal	20.000 €	20.000 €	3.000 €
2.5.15	Erhöhung der Schulweg- und Verkehrssicherheit	Verkehrslenkende und -beruhi- gende Maßnahmen im Kontext mit der Umgestaltung Marktplatz - Verbindung Lothar-Meyer-Gym- nasium	100.000 €		100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.16	Neuordnung und Qualifizierung von bestehenden Parkplätzen	Nutzung klimaschonender und wasserdurchlässiger Baustoffe, Bodenentsiegelung, Begrünung mit standortgerechter Bepflan- zung inkl.eines Parkleitsys- tem/management -	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	15.000 €

2.5.17	Maßnahmen zur Förderung des Fernradverkehrs	Verbesserung der Anbindung an Fernradwege (z. B. Tour de Fries) und Verbesserung von Fahrradinfrastruktur durch Schaffung von Abstellanlagen, Lademöglichkeiten, Gepäckdepots incl. Beschilderung und Markierungen; Nutzung klimaschonender Baustoffe	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.18	Maßnahmen zur Förderung des Fußverkehrs	Schaffung bzw. Qualifizierung von Verbindungen zwischen den zentralen Orten der Stadt	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.19	Ladeinfrastruktur für e-Mobilität	Parkplatz Düsternstraße und Haferkampstr.	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.20	Neuordnung und Qualifizierung öffentlicher Grünflächen - Schwabes Garten - standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	Schwabes Garten, standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	80.000 €	1.600,00 m²	50 €	80.000 €	48.000 €
2.5.21	Weiterentwicklung Grünfläche zu öffentlichen Erinnerungsort-Schwabes Garten		25.000 €	pauschal	25.000 €	25.000 €	0 €
2.5.22	Verbesserung der Zugänglichkeit, Aufwertung und Nutzungsanreicherung	Im Bereich Garten an der Neumarktstraße	65.000 €	1.300,00 m²	50 €	65.000 €	55.250 €
2.6	Summe		9.732.500 €				1.989.375 €
3.	Baumaßnahmen						
3.1	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen						
3.1.1	Private Gebäude- und Fassadensanierungen als Modernisierungsmaßnahmen inkl. Modernisierungsvoruntersuchungen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden	90.000 €	6	15.000 €	90.000 €	

3.1.2	Entwicklung und Umsetzung von Umbau- und Veränderungsmaßnahmen von Einzelhandels- und Gewerbeflächen / Reaktivierung von Gewerbeflächen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Gewerbegebäuden	100.000 €	4	25.000 €	100.000 €	
3.1.3	Entsiegelungsprogramm (Gaststraße / Holzbergstraße und Parkplatz Hallenbad)		75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	75.000 €
3.1.4	Neubau öffentliche Tiefgarage	Tiefgarage Haferkampstraße unter dem Parkplatz / Wochenmarkt	1.800.000 €	60	30.000 €	1.800.000 €	
3.1.5	Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung	Gebäude für kulturelle und weitere städtische Einrichtungen	3.300.000 €	pauschal	3.300.000 €	3.300.000 €	
3.3	Summe (ohne Evtl.-Positionen)		5.365.000 €				75.000 €
4.	Summe der Ausgaben		16.447.500 €			16.447.500 €	2.109.375 €
B.	Einnahmen						
1.	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken						
2.	Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	pauschale Schätzung: Einnahmen aus der Bewirtschaftung der TG und der Gemeinbedarfseinrichtung, 75 T€ p. A.				750.000 €	
3.	Ausgleichsbeträge	nicht einschätzbar					
4.	Erschließungsbeiträge	werden nicht erhoben					
5.	sonstige Einnahmen						
6.	Summe der Einnahmen	1. Schätzung				750.000 €	
C.	durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)					15.697.500 €	
D.	Finanzierung						
1.	zu finanzierende Summe					15.697.500 €	
2.	Anteil Bund (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
3.	Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
4.	Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)					10.465.000 €	
5.	Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)					5.232.500 €	
6.	Anteil Stadt Varel p.a. bei einer 10-jährigen Laufzeit					523.250 €	

5. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

5.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der ISEK-Erstellung „Marktplatz - Haferkamp“ wurden in der Zeit vom 16.03.2026 bis zum 09.04.2026 die für das Untersuchungsgebiet relevanten öffentlichen Aufgabenträger:innen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von den 30 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben bis zum 10.04.2026 neun zurückgeschrieben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Planungen und Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Planungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang.

5.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung

Bei der Erstellung des ISEK wurde eine Beteiligung der Bürger:innen in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit anschließender Diskussion durchgeführt. Die Veranstaltung fand im Großen Sitzungssaal des Rathauses I in Varel statt und wurde vom Bürgermeister Gerd-Christian Wagner eröffnet. Mit ca. 70 Teilnehmenden stieß die Veranstaltung auf eine rege Resonanz in der Stadtgesellschaft.

Den Bürgern wurde der Arbeitsstand und die Inhalte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“ vorgestellt. Im Anschluss der Präsentation hatten die Bürger:innen die Möglichkeit, in einer offenen Diskussionsrunde Fragen zu stellen sowie Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Diskussion gliederte sich thematisch in die Schwerpunkte Aufenthaltsqualität Innenstadt (mit den Unterthemen Soziales, Stadtgrün/Klima und Stadtbild), Haferkampstraße/Haferkampparkplatz, Wochenmarkt/Neumarktplatz sowie Verkehr. Im Anschluss an die Plenumsdiskussion fanden Gespräche an den angebrachten Plandarstellungen des Untersuchungsgebietes statt, bei denen ein direkter und vertiefender Austausch mit den Bürger:innen möglich war.

Die Veranstaltung zeigte eine hohe Beteiligung und ein großes Interesse der Vareler Bürger:innen an der Entwicklung ihrer Innenstadt. Die geäußerten Hinweise und Anregungen wurden dokumentiert und in das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ eingearbeitet. Aus dem Beteiligungsprozess war zu erkennen, dass die Bürger:innen das ISEK für den Betrachtungsraum für notwendig ansehen und positiv bewerten. Eine Fortführung dieses Beteiligungsprozesses bei Aufnahme in die Städtebauförderung und der weiteren Planung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wurde sich von den Anwesenden gewünscht. Auch sollten die Bedarfe besonders jüngerer Bevölkerungsgruppen (Heranwachsende, junge Haushalte, Familien mit Kindern) berücksichtigt werden.

6. Umsetzungsempfehlung und Verfahren

6.1. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Erneuerung im Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“ wurde in den vorangegangenen Kapiteln umfassend dargelegt. Die festgestellten funktionalen, städtebaulichen sowie klimabezogenen Defizite erfordern eine koordinierte und langfristig angelegte Gesamtmaßnahme.

Aufgrund der Komplexität der geplanten Maßnahmen und der Vielzahl miteinander verknüpfter Handlungsfelder reichen Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Zielerreichung nicht aus. Für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen ist daher die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. BauGB erforderlich. Dieses stellt die geeignete und notwendige Grundlage dar, um die angestrebten Entwicklungsziele umzusetzen. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme liegt im qualifizierten öffentlichen Interesse, da das Gebiet zentrale Funktionen für die gesamtstädtische Versorgung, die Aufenthaltsqualität sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Varel erfüllt.

Auf Grundlage der im Rahmen dieses ISEK durchgeführten Bestandserhebung und Mängelanalyse wird die Durchführung eines einfachen Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB empfohlen. Die Einleitung eines umfassenden Sanierungsverfahrens bleibt zu prüfen, sofern sich im weiteren Verfahrensverlauf Hinweise auf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in einem Umfang ergeben, der eine Abschöpfung über Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB rechtfertigen würde.

6.2. Begründung des Sanierungsverfahrens

Das Verfahren wurde ursprünglich als einfaches Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Im Zuge der vertiefenden Bestandserhebung und Gebietsbegehung wurden jedoch städtebauliche Mängel in einem Ausmaß festgestellt, das über die ursprünglichen Annahmen hinausgeht. Gleichwohl wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse weiterhin die Durchführung des einfachen Sanierungsverfahrens empfohlen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB bislang nicht förmlich durchgeführt wurden. Die im Rahmen des ISEK vorgenommene Bestandserhebung und Mängelanalyse ersetzt diese nicht, bildet jedoch eine fachlich fundierte Grundlage für die weitere Verfahrensgestaltung. Eine belastbare Einschätzung der sanierungsbedingten Bodenwertentwicklung – als wesentliches Kriterium für die Verfahrenswahl – kann daher erst nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen abschließend getroffen werden.

Im einfachen Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB keine Anwendung. Auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch wird verzichtet. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB sowie das

gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bleiben hingegen unberührt und stehen der Gemeinde als Steuerungsinstrumente weiterhin zur Verfügung.

Die Wahl des einfachen Verfahrens erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt verhältnismäßig, da sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf Basis der bisherigen Erkenntnisse nicht in einem Umfang zu erwarten sind, der eine vollständige Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zwingend erfordern würde. Das Verfahren ermöglicht eine effiziente und verwaltungsökonomische Durchführung der Sanierungsmaßnahme bei gleichzeitiger Wahrung der wesentlichen kommunalen Steuerungsmöglichkeiten.

6.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets entspricht dem im Rahmen dieses ISEK definierten Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“.

Innerhalb dieses Gebietes wurden umfassende städtebauliche, funktionale sowie klimatische Missstände identifiziert, die eine ganzheitliche Betrachtung und Bearbeitung erfordern. Die räumliche Abgrenzung folgt dabei den funktionalen Zusammenhängen des innerstädtischen Gefüges sowie den identifizierten Handlungsräumen.

Eine Anpassung der Gebietsabgrenzung gegenüber dem Untersuchungsgebiet wird nicht empfohlen, da die bestehenden Defizite und Entwicklungspotenziale eine integrierte Bearbeitung des gesamten Bereichs erforderlich machen. Nur durch eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme können die Wechselwirkungen zwischen Verkehr, Nutzung, Freiraum und Stadtgestalt angemessen berücksichtigt werden.

6.4. Weiteres Verfahren und Förderkulisse

Die Stadt Varel beabsichtigt, auf Grundlage des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen. Vor dem Hintergrund der thematischen Schwerpunkte des ISEK – insbesondere der Aufwertung und Weiterentwicklung der Innenstadt, der Entschärfung verkehrlicher Nutzungskonflikte, der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels – wird eine Einordnung in das Programm „**Lebendige Zentren**“ vorgeschlagen.

Eine förmliche Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ist für die Durchführung des einfachen Sanierungsverfahrens nicht zwingend erforderlich. Sollten sich im weiteren Verfahrensverlauf jedoch konkrete Hinweise auf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in einem erheblichen Umfang ergeben, die eine Umstellung auf das umfassende Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB nahelegen, wären Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB förmlich einzuleiten. Voraussetzung hierfür ist ein gesonderter Einleitungsbeschluss der Gemeinde, mit dem der Untersuchungsauftrag und das betroffene Gebiet förmlich bestimmt werden.

Die Behebung bzw. Minderung der festgestellten Missstände ist unter dem Gesichtspunkt einer zügigen Durchführung im Sinne des § 142 BauGB für die Stadt Varel aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln realisierbar.

Die im Konzept definierten Maßnahmen zielen insbesondere auf:

- die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt,
- die Neuordnung und Qualifizierung von Verkehrsflächen,
- die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten und Wegeverbindungen,
- die klimaangepasste Entwicklung des öffentlichen Raums (Entsiegelung, Begrünung, Regenwassermanagement) sowie
- die Stärkung sozialer Infrastruktur und Begegnungsorte.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen positive städtebauliche Impulse auslöst und private Investitionen anstößt. Die Sanierungsmaßnahme übernimmt damit eine wichtige Initialfunktion für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie angrenzender Quartiere.

Die vorgeschlagene Einordnung in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgt vorbehaltlich der abschließenden Abstimmung mit dem Fördermittelgeber, insbesondere im Rahmen der Gebietsberei-

Anhang

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nr.	Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme von	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
1	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege-Stützpunkt Oldenburg-Abteilung Archäologie		
2	Landkreis Friesland		
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg		
4	Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	09.04.2026	Maßgaben gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 Bundesstraßengesetz sind mit Bezug auf die B437 zu berücksichtigen; Um- und Ausbaumaßnahmen im Bereich der Knotenpunkte B437 Osterstraße und B437 Haferkampstraße sind mit der Dienststelle abzustimmen. Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der B437 sind in den geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.
5	Nds. Landesschulbehörde Außenstelle Oldenburg	18.03.2026	Nach Rücksprache mit der Kollegin vor Ort gibt es keine Besonderheiten die im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden müssten.
6	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Betriebsstelle Brake		
7	Landesbehörde für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel		
8	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland/Wittmund Sachgebiet Verkehr		
9	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	10.04.2026	Das Plangebiet umfasst Teile des im Jahr 2023 vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Einzelhandelskonzepts definierten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Innenstadtzentrum Varel“. Ein zentrales Entwicklungsziel für diesen Bereich ist seine städtebaulich-funktionale Stärkung. Das von der Stadt Varel verfolgte Ziel, bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen, ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Wir gehen davon aus, dass die im Untersuchungsgebiet ansässigen Unternehmen frühzeitig und umfassend in die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen einbezogen werden. Dabei sollten ihre wirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung einer durchgängig guten Erreichbarkeit – sowohl während als auch nach einer möglichen Sanierung. Gerne bringen wir uns in entsprechende Arbeitskreise oder vergleichbare Formate ein.
10	Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband		
11	Entwässerungsverband Varel	18.03.2026	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsgebietes werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt.
12	Ev.-luth. Oberkirchenrat		
13	Ev.-luth. Gemeindekirchenrat		
14	Kath. Pfarramt		

15	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Rs PTI 12	10.04.2026	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
16	EWE Netz GmbH GE-AS Leitungsrechte	16.03.2026	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
17	Avacon AG Prozesssteuerung – DGP	17.03.2026	
18	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH		
19	Freiwillige Feuerwehr Varel Herrn Stadtbrandmeister Bernd Steffen		
20	Fachbereich 3.1 -Ordnung-		
21	Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel		
22	Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing		
23	Telefonica O ² Germany GmbH & Co. oHG		
24	Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Nds. Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.03.2026	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflutbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflutbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.
25	Bundesnetzagentur	16.03.2026	Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung.
26	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG		
27	Werbegemeinschaft Varel e.V.		
28	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege		
29	Netzwerk Wirtschaft e. V.		
30	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel (Städtisch)		

Ö 5.3



Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanschuldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
12.05.2026, öffentlicher Teil

Kurze Vorstellung des ISEKs

Ziel & Zweck eines ISEKs

- Fördergrundlage: Dient als Voraussetzung für Städtebauförderung
- Koordinationsinstrument: Bündelt Maßnahmen und stimmt Politik, Verwaltung und Fachbereiche auf gemeinsame Ziele ab.
- Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung eines Quartieres

Untersuchungsbereiche eines ISEKs

- Städtebauliche Entwicklung: Gebäudezustand, Leerstände, öffentliche Räume, Flächenpotenziale
- Soziale & demografische Entwicklung: Bevölkerungsstruktur, soziale Lage, Integrations- und Bildungsbedarfe
- Wirtschaft & Versorgung: Nahversorgung, Gewerbe, Arbeitsplatzentwicklung
- Mobilität & Klima: Verkehrsanbindung, Grünflächen, Klimaanpassung, Energie

Ablauf

10 Schritte zur Förderung

Herangehensweise



Beschlussvorschläge, Teil 1

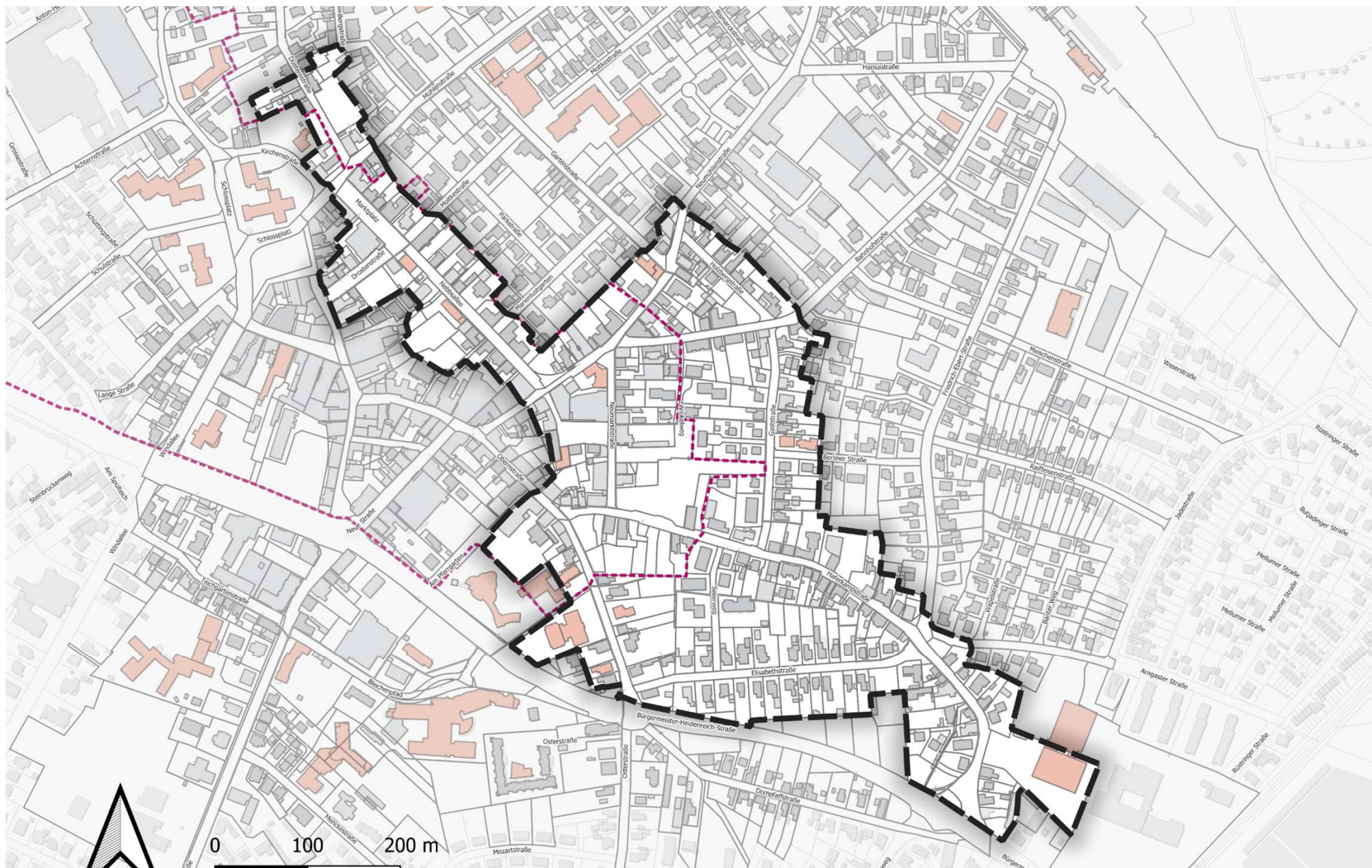
1. Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“ dient als Anmeldevoraussetzung für die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und wird durch die Verwaltung als Grundlage zur Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen herangezogen.
2. Die Umsetzung der Maßnahme „Marktplatz - Haferkamp“ im Fördergebiet „Marktplatz - Haferkamp“ im Rahmen der Städtebauförderung wird beschlossen.
3. Die Maßnahme ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.

Beschlussvorschläge, Teil 2

4. Die Umsetzung erfolgt im Zeitraum von 2027 bis voraussichtlich 2042.
5. Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen 15.697.500 €. Die Finanzierung erfolgt anteilig durch:
 - Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
 - kommunalen Eigenanteil
6. Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.

Beschlussvorschläge, Teil 3

7. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
 - die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
 - sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.
8. Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme orientiert an §§ 171b, 171e Abs. 3 BauGB.
9. Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.



Beschlussvorschläge, Teil 3

7. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
 - die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
 - sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.
8. Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme orientiert an §§ 171b, 171e Abs. 3 BauGB.
9. Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

Ö 6.1 STADT VAREL Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 272 „PKV“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.04.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Amprion GmbH
Robert-Schumann-Straße 7
44263 Dortmund
2. Deutsche Flugsicherung GmbH
Am DFS-Campus
63225 Langen
3. Ericsson Services GmbH
4. Fernstraßen-Bundesamt,
Standort Bonn
Ulrich-von-Hassel-Straße 74-76
53123 Bonn
5. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Monzastraße 1 / Advancis Campus
63225 Langen / Hessen
6. Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt
Am Waterlooplatz 5
30169 Hannover
7. II. Oldenburgischer Deichband
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
8. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
10. Vodafone GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
11. Vodafone GmbH
Richtfunk. Auskunft
Düsseldorf

Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Nordwest
Gradestraße 18
30163 Hannover
2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
3. Entwässerungsverband Varel
Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
4. EWE NETZ GmbH
Cloppener Straße 302
26133 Oldenburg
5. EWE NETZ GmbH
Weißmoorstraße 114a
26125 Oldenburg
6. Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
8. Landkreis Friesland
Beethovenstraße 1
26441 Jever
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
10. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordwest Gradestraße 18 30163 Hannover	
Herzlichen Dank für TöB-Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ der Stadt Varel. Wir als Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest – nehmen nach Absprache mit dem Fernstraßenbundesamt zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 1,5km von der westlich verlaufenden A29 entfernt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Nutzung Industriegebiet ausgewiesen. Gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 sind für den nächstgelegenen Abschnitt der A29 keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung zur BAB 29, besteht keine anbaurechtliche Betroffenheit gemäß § 9 FStrG. Wir bitten dennoch um Beachtung folgender Hinweise: a) Die möglichen Bedarfsumleitungen an der AS8 Varel-Bockhorn nicht gestört oder behindert werden dürfen. Das Brückenbauwerk an dieser AS8 wird gerade erneuert. Aus verkehrlicher Sicht ist die Erschließung dieses Industriegebietes und des Betriebes der Heizanlage nicht problematisch. Es wird davon ausgegangen, dass keine Rauchentwicklung oder sonstige Emissionen des geplanten Vorhabens in einem den Verkehr der A29 störenden Maß ausgestoßen werden. b) Grundsätzlich dürfen dem Vorhaben folgende straßenrechtliche Belange nicht entgegenstehen: • Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs während der Errichtung und des Betriebs (insbesondere keine	Die Stellungnahme zum Anbaurecht wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Hinweise (a bis f) werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise haben keine Auswirkung auf die vorliegende Planung. Die Punkte a) und b) könnten konkret Thema im BImSch-Verfahren werden und müssten dann zwischen der PKV und dem GAA geklärt werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Verkehrseingriffe, Brandvermeidungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen), • Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der autobahneigenen Anlagen (Bestandsanlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 FStrG und Funktionsflächen), • Sicherstellung von bereits bestehenden Ausbauabsichten oder anderer straßenbaugestalterischer Maßnahmen. c) Bei der Errichtung von möglichen Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der BAB nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. d) Bundeseigene Flächen dürfen nicht überbaut, beeinträchtigt, gefährdet oder in Anspruch genommen werden. Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Lärmschutzanlagen, Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Auch das bauzeitliche Aufstellen von Geräten und Fahrzeugen und das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien sind auf Straßeneigentum nicht zulässig. Die Erschließung der Baubereiche hat über das nachgeordnete Straßennetz zu erfolgen. e) Die Bundesrepublik Deutschland – Fernstraßen-Bundesamt – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten. f) Wir möchten Sie bitten bei zukünftigen TöB-Beteiligungen ausschließlich folgende E-Mailadresse zu verwenden: fu-now-nl-h-strassenverwaltung@autobahn.de Das Fernstraßenbundesamt erhält diese E-Mail zur Kenntnisnahme in cc (Geschäftszeichen: S1/03-05-02-03#00034#0054). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Infrastrukturelle Belange Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.	Die Stellungnahme zu Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Stellungnahme zu den infrastrukturellen Belangen wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die vorliegende Planung ändert nichts an den Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes müssen unter Berücksichtigung dieser Immissionen erfolgen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Immobilien spezifische Belange Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen auch auf die Bauvorlagenverordnung. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Hinweise für Bauten nahe der Bahn Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer	Die Stellungnahme zu den immobilien spezifischen Belangen wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn – eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen,	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Schlussbemerkungen Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Schwindling gerne zur Verfügung.	Die Schlussbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.
Entwässerungsverband Varel Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever	
die vorliegende Bauleitplanung betrifft das Gewässer II. Ordnung Nr. 2 "Nordender Leke". Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungslast des Entwässerungsverbandes Varel und verläuft im Süd-Westen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Gewässerunterhaltung wird innerhalb des 10,0 m breiten Räumstreifens durchgeführt, welcher an der Böschungsoberkante beginnt und im vorliegenden Übersichtsplan als "Private Grünfläche" ausgewiesen wird. Dieser Streifen ist mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen und frei von jeglicher Bebauung (Anlagen, Zäune, Aufschüttungen etc.) zu halten.	Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die Erarbeitung eines aktuellen Entwässerungskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Verband ist im Rahmen der Erarbeitung eines aktuellen Oberflächen-entwässerungskonzeptes weiterhin zu beteiligen. Es gelten die satzungsgemäßen Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel.	
EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	
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. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOVNetztechnikGW@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. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und zu erhaltende Gasleitung wurde durch ein entsprechendes Planzeichen (Leitungsrecht) gesichert. Die genannte Fachabteilung wurde beteiligt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
EWE NETZ GmbH Weißemoorstraße 114a 26125 Oldenburg	
Sehr geehrter Damen und Herren, in Bezug auf ihre Anfrage für die geplante Nutzungsänderung Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfad es beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG auf ihrem Betriebsgeländ es die Errichtung eines Ersatzbrennstoffdampf erzeugers (EBS-DE) sowie einer Großwärmepumpe. Im Bereich Gemarkung Varel-Land, Flur 15, Flurstück 185/5, 201/21 befindet sich eine Erdgas-Trans-portleitung und Gasdruckregelanlage ON 200 /PN 70. Diese Leitung ist zur Sicherung ihres Bestandes, gemäß dem DVGW Regelwerk, in einem 8 m breiten Schutzstreifen verlegt (4m links und rechts, gemessen von der Rohrachse) und, grundbuchamtlich gesichert. In dem Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden, auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind mit der EWE-Netz-GmbH abzustimmen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EW Netz GmbH einzuholen. Bevor Baumaßnahmen im Bereich der Leitung stattfinden, muss die Tiefen und Lage durch Suchschachtungen festgestellt werden. Dies ist zwingend bei der Meisterei in Varel, unter der Telefonnummer +49 445180818-437, anzumelden.	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und zu erhaltende Gasleitung wurden durch ein entsprechendes Planzeichen (Leitungsrecht) gesichert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Als Anlage: Auszug Liegenschaftskataster Auszug Gas-Leitungsplan EWE Netz 	

Anregungen	Abwägungsvorschläge																						
Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin																							
auf Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die dort tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken und Radaren und/oder betroffene Schutzbereiche der Messeinrichtungen der BNetzA entnehmen. Beziehen Sie diese in Ihre weitere Planung ein, um Störungen zu vermeiden. Anlage(n) Funkbetreiberauskunft <table><tr><td>Eingangsnummer:</td><td>0792891</td></tr><tr><td>Plangebiet:</td><td>Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße)</td></tr></table> <u>Betreiber Richtfunk:</u> <table><tr><th>Betreiber</th><th>Straße</th><th>Hausnr.</th><th>PLZ</th><th>Ort</th><th>E-Mail</th></tr><tr><td>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG</td><td>Georg-Brauchle-Ring</td><td>50</td><td>80992</td><td>München</td><td>o2-MW-BImSchG@telefonica.com</td></tr><tr><td>Vodafone GmbH</td><td>Ferdinand-Braun-Platz</td><td>1</td><td>40549</td><td>Düsseldorf</td><td>Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com</td></tr></table> <u>Betreiber Radaren:</u> Im Plangebiet sind keine Radare vorhanden. <u>Betreiber Radioastronomie:</u> Das Radioteleskop Effelsberg ist nicht betroffen. <u>Funkmessstationen der BNetzA:</u> Funkmessstandorte der BNetzA sind nicht betroffen.	Eingangsnummer:	0792891	Plangebiet:	Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße)	Betreiber	Straße	Hausnr.	PLZ	Ort	E-Mail	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring	50	80992	München	o2-MW-BImSchG@telefonica.com	Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz	1	40549	Düsseldorf	Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wurde gesondert beteiligt und hat sich im Verfahren nicht geäußert, so dass die Stadt davon ausgeht, dass keine Betroffenheit vorliegt. Die Vodafone GmbH hat mitgeteilt, dass keine Betroffenheit vorliegt.
Eingangsnummer:	0792891																						
Plangebiet:	Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße)																						
Betreiber	Straße	Hausnr.	PLZ	Ort	E-Mail																		
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring	50	80992	München	o2-MW-BImSchG@telefonica.com																		
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz	1	40549	Düsseldorf	Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com																		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover	
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinsparungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem	Die Stellungnahme wird (ohne Planänderung) zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die vorhandene Luftbilddauswertung war Teil der Beteiligungsunterlagen, demnach gibt es für das Plangebiet keine Bedenken.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
Landkreis Friesland Beethovenstraße 1 26441 Jever	
zu dem o. g. Verfahren nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde:</u> <u>Immissionsschutz/Bodenschutz:</u> Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, sofern folgende Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden: 1. Der Schalltechnische Bericht (Nr. 365-25-a-hi-Stn0l) vom 17.12.2025 vom Ingenieurbüro I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg, sowie die Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im B-Planverfahren (Nr. M186374/04) vom 19.12.2025 vom Ingenieurbüro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Helmut-A. Müller Straße 1, 82152 Planegg sind Bestandteil dieser Genehmigung. Im den nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Anlagen nach BlmSchG sind durch Schall- und Geruchsimmissionsprognose auf Grundlage der konkreten Anlagendaten sicherzustellen, dass die IRW für angrenzende Bebauung nach TA Lärm ggf. durch Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden und das	Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bewusst, dass der konkrete Nachweis für einzelne Anlagenteile im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens nach BlmSchG erfolgen muss.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
es zu keiner negativen Beeinträchtigung der Luftqualität kommt. 2. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ist der Punkt „vorsorgender Bodenschutz“ aufzunehmen: „Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).“ 3. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens von anthropogenem Ursprung zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden. 4. Im Plangebiet liegen laut Nibis Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) „Sulfatsaure Böden“ vor. Bei Vorkommen von sulfatsauren Böden besteht ein Gefährdungspotenzial durch Oxidationsprozesse bei Entwässerung oder Bodenaushub (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen). Das Gefährdungspotenzial wird laut Kartenmaterial im Plangebiet als hoch eingestuft, so dass vor Erdbewegung oder Grundwasserabsenkung flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert durchzuführen sind (s. Geofakten 25). Informationen und Handlungshinweise sind den Geofakten 24 und 25 des LBEG zu entnehmen. Sollten für den Bau Erdbewegung und/oder Grundwasserabsenkung notwendig sein, hat die beauftragte Fachfirma auf	Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt, die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplanes werden um die nebenstehenden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt. Zu 3.: Der Anregung wird gefolgt, die Begründung des Bebauungsplanes wird um die nebenstehenden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt. Zu 4.: Der Anregung wird gefolgt, die Begründung des Bebauungsplanes wird um die nebenstehenden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
entsprechende Hinweise zu achten und ggf. Maßnahmen einzuleiten. <u>Hinweise:</u> Bebauungsplan Nr. 272 Begründung unter Punkt 4.7 „Belange des Bodenschutzes/ des Abfallrechtes“: Für das Einbringen von Bodenmaterial oder Recyclingmaterial sind nicht die Anforderungen der LAGA M20 sondern der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten <u>Untere Abfallbehörde:</u> Die LAGA Richtlinie M 20 wurde ersetzt durch die Ersatzbaustoffverordnung. <u>Abfallwirtschaft:</u> Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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 (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden. <u>Fachbereich Umwelt- Naturschutz- Wald- Wasser- und Deichbehörde:</u> <u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Planungshinweise Oberflächenentwässerungskonzept</u> • Einleitmengenbegrenzung von 1,5 l / s * ha (zulässige Drosselabflussspende) • Ansatz eines 10 jährlichen Regenereignisses bei Berücksichtigung des gesamten Plangebiets • Die Bauausführung der Auslaufbauwerke soll mit den Verbänden abgestimmt werden. Insbesondere die Überfahrbarkeit muss gewährleistet bleiben, damit die Unterhaltungsarbeiten an den Gewässern problemlos durchgeführt werden können.	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird gemäß der Stellungnahme korrigiert. Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird gemäß der Stellungnahme korrigiert Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen Einfluss auf die vorliegende Planung. Die Planungshinweise zum Oberflächenentwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen und durch den entsprechenden Fachgutachter im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes berücksichtigt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach Abschluss der Bauarbeiten sind vermasste Bestandszeichnungen in digitaler Form der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu übergeben. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> Hinweis: Neben dem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ist der Bundes-Verkehrswegeplan mit der Ortsumfahrung Varel zu beachten. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u> Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird gemäß der Stellungnahme ergänzt. Der Hinweis, dass die Fachbereiche keine Bedenken haben, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird der Forderung nachkommen.
Hier: Ergänzungen zur naturschutzfachlichen Stellungnahme Grundsätzlich bestehen anhand der jetzigen Datenlage seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Um eine abschließende Stellungnahme vornehmen zu können, wird für den Umweltbericht folgender, wie bereits im Vorfeld abgestimmter und mit der Mail vom 15.12.25 bestätigter Erfassungsumfang gefordert:	Die grundsätzliche Unbedenklichkeit wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die nebenstehend aufgeführten und mit der Stadt vereinbarten Betrachtungen und Beurteilungen werden durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

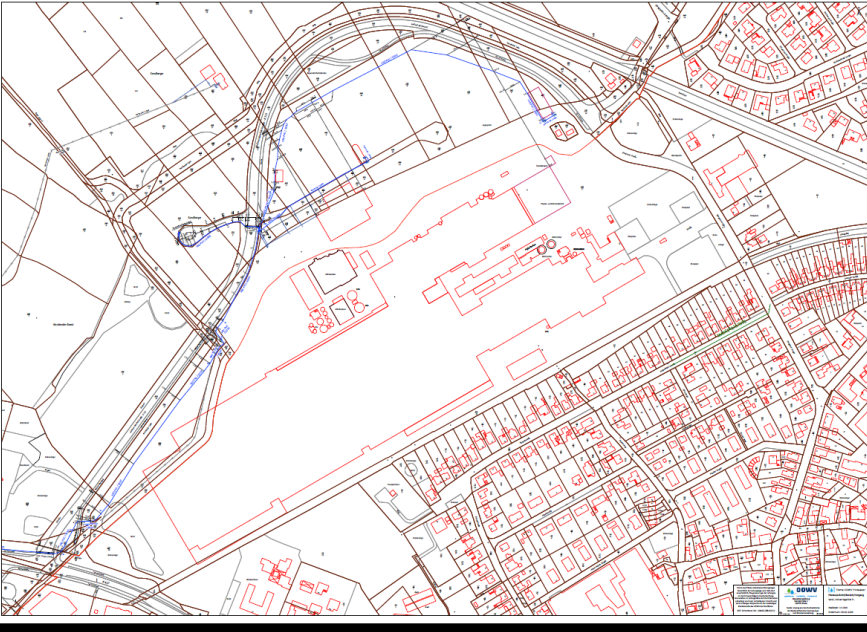
Anregungen	Abwägungsvorschläge
• Worst-Case-Betrachtung für Brut- und Gastvögel: im Umkreis von 750 m (15-fache Höhe vom geplanten Schornstein), der Siedlungsbereich kann hierbei ausgespart werden. • Fledermäuse: Beurteilung der potenziell zu fällenden Bäume im Geltungsbereich im Hinblick auf Fledermausquartiere • Biotoptypenkartierung: Erfassung der Bereiche, die noch nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plangebietes liegen. Die Erfassung erfolgt nach v. Drachenfels (2021). Die Eingriffsregelung und der Artenschutz sind anhand dieser Ergebnisse abzuarbeiten.	
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Bauleitplanung der Stadt Varel Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industrie-gebiet Papier- und Kartonfabrik Varel - südlich der Helmut-Barthel-Straße“ Sehr geehrter Herr Pilger, das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 437 (8437), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 5 (4) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) im Zuge der B437. Mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 1 FStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von	Der Hinweis, dass die NLStBV-GB Aurich keine Bedenken hat, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das Bundesfernstraßengesetz wird zur Kenntnis genommen.

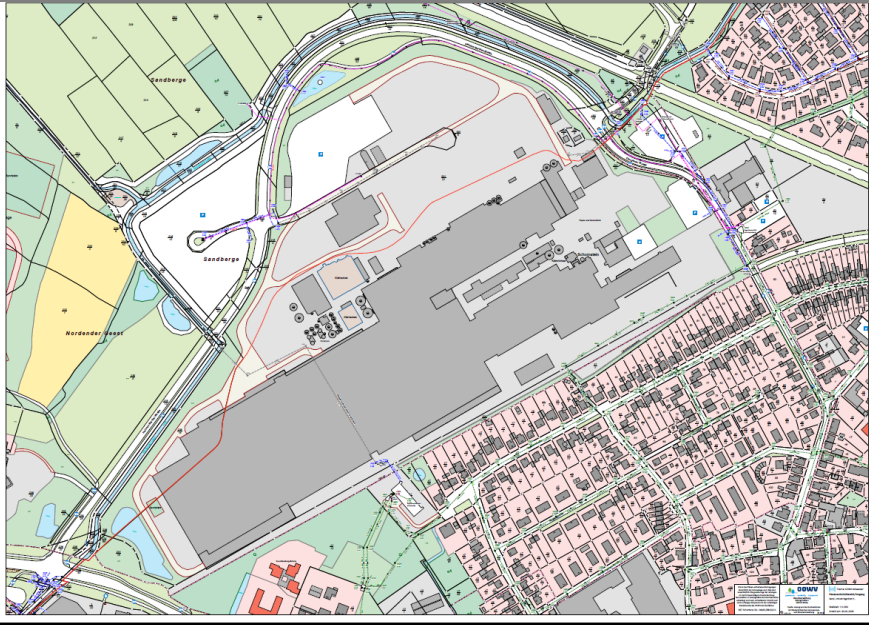
Anregungen	Abwägungsvorschläge
20m zum Fahrbahnrand der B437 von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten. Mit Bezug auf Punkt 6 der Begründung erfolgt die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs über die Stadtstraßen „Hellmut-Barthel-Straße“ sowie „Dangaster Straße“. Ich weise de-noch darauf hin, dass die Anlegung bzw. die Nutzung einer Zufahrt zur B437 einer Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 8 f. FStrG bedarf, die von hier allerdings <u>nicht</u> in Aussicht gestellt werden kann. Mit Bezug auf Punkt 4.1 der Begründung soll der Umweltbericht im Rahmen der Auslegung gern. §4 (2) BauGB eingestellt werden. Ich weise darauf hin, dass sofern (externe) Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt werden können. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen. Ich möchte auf den geplanten Um- / Ausbau des Radwegs an der Nordseite der B437 hinweisen. Diese Planung wird gemeinschaftlich seitens der Stadt Varel und der NLStBV-GB Aurich durchgeführt. 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 zur Kenntnis genommen. Die Erschließung soll unverändert beibehalten werden, neue Zufahrten sind nicht geplant. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die NLStBV-GB Aurich im Verfahren weiter beteiligt wird und so im weiteren Verfahren Einsicht in den Umweltbericht erhalten wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
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 Versorgungs- und Abwasserbe- seitigungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es gibt derzeit keine Absichten seitens der PKV, an dem bestehenden Leitungsnetz etwas zu verändern. Sollte das

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden. Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV 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. <u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Varel obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der	bestehende Netz baulichen Entwicklungsabsichten der PKV widersprechen, wird die PKV in Abstimmungen mit dem OOWV eintreten und eventuell erforderliche Anpassungen am Netz abstimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung ist aktuell sichergestellt, neue Grundstücke sind nicht vorgesehen. Der Hinweis zum Versorgungsdruck wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Da die Löschwasserversorgung laut Begründung Bebauungsplan bereits durch Brunnenspeicher und Hydranten gesichert ist und vom Antragsteller keine Erhöhung der Wasserentnahme gefordert ist, gibt es von uns keine Einwände. Abwasserbeseitigung Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc. <u>Schmutzwasser</u> Aktuell wird das Schmutzwasser über einen Sammelschacht und einer Druckrohrleitung PEHD 125 beseitigt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass sich die Schmutzwassermenge durch die Errichtung eines Ersatzbrennstoffdampferzeuger sowie einer Großwärmepumpe signifikant erhöht. Somit gibt es hier keinerlei Einwände. Sollte dieses doch der Fall sein, ist bitte umgehend Kontakt zum OOWV aufzunehmen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem OOWV, dem Landkreis und dem zuständigen Wasserverband durch das Büro HBI Ingenieure GmbH aus Bremen ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist aktuell nicht beabsichtigt, vorhandene Leitungen zu verlegen, sollte dies im Laufe der Ausführungsplanung wider Erwarten relevant werden, wird sich der Vorhabenträger direkt mit dem OOWV abstimmen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Klärkapazitäten</u> Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. Das Industrieabwasser wird in der eigenen Kläranlage der Papier- und Kartonfabrik Varel verarbeitet. <u>Niederschlagswasser</u> Aktuell wird das anfallende Oberflächenwasser über den Vorfluter "Norden der Leke" entwässert. Laut Begründung der Stadt Varel soll bis zum Entwurf ein aktuelles Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden. Dieses ist bei Fertigstellung dem OOWV vorzulegen und ggf. abzustimmen. <u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u> Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumildern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Erarbeitung eines aktuellen Entwässerungskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem OOWV. Der Anregung zu Gründächern sowie zur wasserdurchlässigen Bauweise wird nicht gefolgt. Wasserdurchlässige Bauweisen könnten im Widerspruch zu späteren Auflagen aus dem BlmSch-Verfahren stehen. Es ist gut möglich, dass eine Wasserdurchlässigkeit bei dem vorliegenden Betrieb und den zum Einsatz kommenden oder im Prozess entstehenden Stoffen nicht umsetzbar ist. Das Gleiche gilt für Dachbegrünungen, diese könnten für Industriebauten unzulässig sein und werden daher hier nicht festgesetzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in 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. 	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist aktuell nicht beabsichtigt, vorhandene Leitungen zu verlegen, sollte dies im Laufe der Ausführungsplanung doch relevant werden, wird sich der Vorhabenträger selbstverständlich vorab mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abstimmen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Bürger 1

Bürger 2

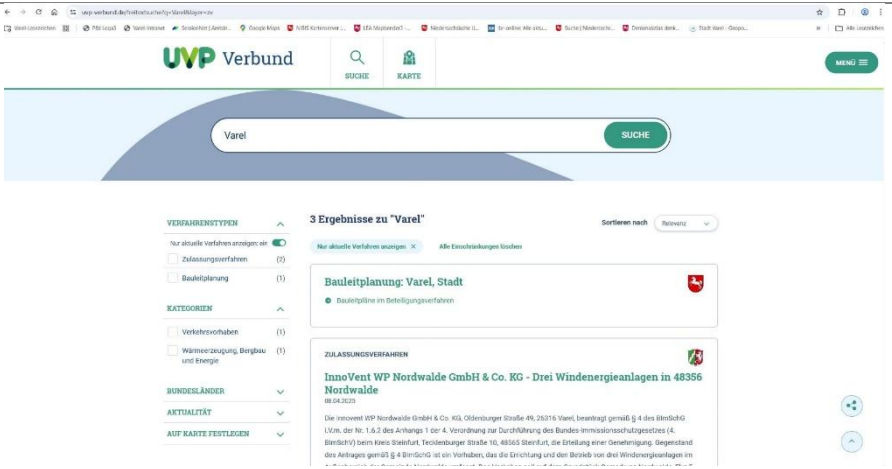
Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
Sehr geehrter Herr Meyer, als Anwohner des Betriebes PKV nehme ich zu dem obigen Bebauungsplan wie folgt Stellung: Wir Anwohner der PKV waren in der Vergangenheit zahlreichen Belastungen durch die Papier- und Kartonfabrik mit Maschinenlärm, Baulärm, Gerüchen, Erschütterungen und Luftemissionen ausgesetzt. Um die Störungen abzustellen, waren unsererseits immense finanzielle und zeitliche Aufwendungen erforderlich, um die Werksleitung zu Untersuchungen zu bewegen. Letztendlich hat dabei das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durch die Einschaltung eines Gutachters das Abschalten einer Maschine, die tieffrequente Geräuschimmissionen über längere Zeiten verursachte, erreicht. Auch der Fernsehsender „Markt“ in NDR 3 befasste seinerzeit mit den von Anwohnern beanstandeten Vorgängen bei der PKV u.a. im Zusammenhang mit der neu errichteten Rejektaufbereitungsanlage! Was die Krebsfälle in den Straßen rund um die PKV anging, so wurden durch Befragungen von Haus zu Haus erhöhte Werte eruiert. Auch der LK Friesland schaltete sich ein und wollte eigene Untersuchungen vornehmen, diese wurden jedoch wegen der beginnenden Corona-Pandemie nicht weitergeführt. M.W. soll das jetzt nachgeholt werden, aber dazu müßte sich auch einmal der Herr Landrat bewegen. Wir Anwohner haben damals durch die Stadtverwaltung keinerlei Unterstützung erfahren! Alle haben sich weggeduckt und mochten nicht einmal eine Rückfrage halten, auch nicht die Ratsmitglieder. Schon 2017 wurde eine Müllverbrennungsanlage durch die PKV angedacht und schließlich durch den Rat der Stadt Varel abgelehnt. Damals handelte es sich hier um ein Wohngebiet und plötzlich - wohl den Erfordernissen der PKV folgend - um eine Mischgebiet aus Wohn- u. Gewerbebebauung. In Ihrer Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 17. Januar 2026 wird von einem „INDUSTRIEGEBIET PKV“ berichtet. Ein Betrieb kann sich nicht selbst zum Industriegebiet erklären; so etwas gibt es nicht! In einem Baugebiet INDUSTRIE wird etwas produziert. Es weist eine überdurchschnittliche Industriedichte auf, wodurch ein hohes Maß an Lärm,	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Rückfrage beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat ergeben: Die Anlieger haben sich an die PKV gewendet und hier wurden Recherchen angestellt, woher diese „neuen“ Geräusche kommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bestimmte Betriebssituationen nach dem Umbau von Kessel 5 zu diesen Geräuschen geführt haben. Die PKV hat daraufhin Maßnahmen gegen dieses „Ereignis“ ergriffen und in diesem Zuge war auch das Gewerbeaufsichtsamt involviert. Die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahmen wurde daraufhin mit einer technischen Verriegelung in Absprache mit der Behörde umgesetzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Betrieb der PKV erfolgt unter behördlicher Überwachung zur Wahrung des Betriebs nach Stand der Technik und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Die Überwachung erfolgt durch das Gewerbeaufsichtsamt. Zur zeitlichen Einordnung: Der nebenstehende Vorgang fand bereits im Jahr 2007 statt. Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Das Betriebsgelände der PKV stellt derzeit bereits einen Industriebetrieb dar, im Südosten des Betriebsgeländes grenzen Wohnbauflächen an. Die über Jahrzehnte gewachsene Gebietskulisse befindet sich zum Teil als gewachsener Standort im nicht-überplanten Bereich und ist dort derzeit gemäß § 34 BauGB zu bewerten und wird bereits als Industriegebiet eingeordnet. In Teilen ist das Betriebsgelände bereits durch die Bebauungspläne 178 und 195 überplant, wobei der Bebauungsplan 178 bereits maßgebliche Flächen als Industriegebiet (GI) ausweist. Mit der Überplanung der Flächen westlich der

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Gerüchen, Erschütterungen durch Maschinen sowie Luftbelastungen erfolgt. Deshalb sind sie von überwiegenden Wohngebieten fernzuhalten! Industriegebiete sind speziell dafür vorgesehen, dass dort ausschließlich Gewerbebetriebe angesiedelt werden, insbesondere solche, die in anderen Baugebieten nicht erlaubt sind. Emissionen sollen verhindert und Konflikte mit Wohngebieten vermieden werden. Industriebetriebe stoßen auch höhere Emissionen (Luftschadstoffe) aus. Sie verursachen zudem mehr Lärm, Gestank und Abgase durch LKW's zu den Werkszufahrtstraßen. Im Übrigen gelten für Industriebetriebe höhere Emissionswerte, was für die direkten Anwohner der Helgoländer Straße, der Nelkenstraße, der Danziger Straße, dem Brahmweg, der Rosenstraße und weiteren Nebenstraßen eine zusätzliche Belastung wäre! Das gesamte Gebiet der PKV liegt in einer Niederung oder Senke mit dem Fluß Nordender Leke. Im Herbst sind Leke und die weiten Weidenflächen schon jetzt oftmals durch Regenperioden überflutet. Infolge von Klimaveränderungen wie in anderen Landesteilen der Republik mit Starkregen und unvorstellbaren plötzlichen Überschwemmungen würden Teile der PKV und der Müllverbrennungsanlage in Lekenähe überspült werden. Ob höhere Fundamente das ausgleichen können, ist sehr fraglich. Eine Überspülung würde auch Schadstoffe der Müllverbrennungsanlage freisetzen, was eine Gefährdung darstellt. Auch das geplante Umspannwerk mit einer Stromtrasse, das gegenüber der PKV erstellt werden soll, wäre von Hochwasser betroffen.	Dangaster Straße durch den Bebauungsplan 272 wird das Nebeneinander von beplanten und unbeplanten Bereichen innerhalb des zentralen Betriebsstandortes planungsrechtlich aufgelöst; eine Verbesserung der rechtlichen Grundlage ist die Folge. Die Zulässigkeit der Nutzungen richten sich nach wie vor nach dem BImSchG und wird durch das Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Behörde genehmigt und anlassbezogen sowie turnusmäßig überwacht. In diesem Zuge muss die Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen mit der umliegenden (Wohn-) Nutzung nachgewiesen werden, wie bislang der Fall. Dies betrifft auch die Themen Lärm, Geruch, Erschütterung, Luftbelastung und ist als nachgelagertes Verfahren nicht Teil der Bauleitplanung. Nichtsdestotrotz ist die Umsetzbarkeit der Vorhaben, die den Planungsanlass darstellen, bzw. deren Verträglichkeit über gutachterliche Stellungnahmen nachgewiesen. Auf diese bezieht sich ebenfalls die Begründung. Wie oben ausgeführt, handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage innerhalb des Stadtgebietes. Die Stadt hat ein großes Interesse am Standort und dessen planungsrechtlich zukunftsfähiger Ausgestaltung, bei gleichzeitigem Schutz der vorhandenen Wohnnutzung. Dies ist über die nachgelagerten Genehmigungsverfahren sicherzustellen, wobei für die jeweiligen Auswirkungen entsprechend ausführliche Fachgutachten zu erbringen sind. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches zum Entwurfsstadium des Bebauungsplans vorliegt und ebenfalls veröffentlicht wird. Das Entwässerungskonzept wird in enger Abstimmung und unter Beachtung der Auflagen der zuständigen Behörden erstellt. Etwaige Überflutungen an der Leke sind systemisch bedingt und nicht auf die geplante Maßnahme der PKV zurückzuführen. Durch die vorliegenden Planungen ändert sich die Entwässerungssituation des Bestandes nicht. Das Gelände der PKV ist so konzipiert, dass die Papierlagerflächen im Falle von Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen bzw. zurückhalten können. Im Zuge zukünftiger baulicher Tätigkeiten ist laut der zuständigen Behörden eine Einleitgenehmigung erforderlich, welche durch entsprechende Nachweise erwirkt werden muss.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Das Verwaltungsgericht Halle hat in einem Rechtsstreit explizit entschieden, dass Müllverbrennungsanlagen nicht in ein Stadtgebiet gehören sondern in ein Industriegebiet (Az: 8 B 147/20 HAL). Das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt hat Entscheidung bestätigt (Az: 2 M 97/20). Auch wenn die Stadt Varel die Bauentscheidungen verantwortlich selbst trifft, ist ein solches Urteil eines Obergerichtes eine Entscheidungsgrundlage! Selbst das Bundeswirtschaftsministerium in Berlin hält dieses Urteil für wichtig bei Entscheidungen einer Mittelzuweisung und will andere Ministerien dazu anregen, das Urteil zu berücksichtigen. Es geht also mir nicht darum, ob eine Müllverbrennungsanlage gebaut wird, sondern darum, wo sie erstellt wird. Im Übrigen sind sich die Naturschutzverbände einig, dass solche Müllverbrennungsanlagen nicht mehr zeitgemäß sind. In Einzelfällen klagen sie dagegen. Die vielen vorhandenen Schornsteine der PKV, auch die der sogenannten Rejektaufbereitungsanlage, geben Schadstoffe wie Feinstaub, Kohlenwasserstoffe, Dioxine, Furane und Stickoxide (die PKV gab im Jahr 2016 lt. Markt/NDR 3 = 178 Tonnen Stickoxide frei) mit krebserregender Wirkung ab. Wenn jetzt noch für eine Müllverbrennungsanlage eine erhebliche Schadstoffmenge additiv hinzuzurechnen ist, werden die zulässigen Grenzwerte überschritten. Apropos der 45 m hohe Schornstein. Die durchschnittliche Höhe solcher Schornsteine liegt in Deutschland bei rd. 60 Meter! In Stadtgebieten sind es sogar 100 Meter! Die hier bei der PKV vorgesehene Höhe von 45 m mal Faktor 50 würde bedeuten, dass die mit Schadstoffen belastete Abluft noch in den Randgebieten der Stadt niedergehen. Offenbar soll durch die niedrige Schornsteinhöhe bei der PKV gespart werden.	Die Ausführungen werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel folgt der Rechtsauffassung des Einwenders insoweit, als dass emittierende Betriebe in ein Industriegebiet gehören. Daher erfolgt die Festsetzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO. Dies stellt sicher, dass der Betrieb rechtssicher eingeordnet wird. Die Nähe zur östlichen Wohnbebauung ist der Stadt bekannt. Durch die Festsetzung als GI in Kombination mit Genehmigung und anlagenbezogener bzw. turnusmäßiger Überwachung durch die zuständige Behörde Gewerbeaufsichtsamt wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ein "Heranrücken" der Industrie an die Wohnbebauung findet nicht statt; vielmehr wird der Status quo geordnet. Die Stadt hat das Ziel, im Rahmen ihrer Planungshoheit, vorhandene Wirtschaftsbetriebe zu sichern, sofern sie die gesetzlichen Umweltstandards erfüllen. Der Anregung, die Anlage nicht an diesem Standort zu planen, wird daher nicht gefolgt. Die Vermutung, dass Grenzwerte überschritten werden, wird zurückgewiesen. Die vorhandenen Anlagen und Anlagenteile werden durch das Gewerbeaufsichtsamt überwacht. Neue Anlagen erhalten durch das Gewerbeaufsichtsamt erst dann eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass alle gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Hier liegt eine gebundene Entscheidung vor: Wenn die Grenzwerte eingehalten werden, besteht ein Anspruch auf Genehmigung. Die Höhe des Schornsteins ergibt sich aus der Nr. 5.5 der TA Luft und hängt immer vom Einzelfall ab. Sie wird durch gutachterliche Fachstellungnahmen untermauert. Die PKV kann die Höhe nicht frei wählen, es gibt keinen Ermessensspielraum, sondern der Schornstein muss eine bestimmte Höhe haben, um die gesetzlichen Anforderungen bzw. Genehmigungserfordernisse zu erfüllen. Das Bauleitplanverfahren legt dabei nicht die Schornsteinhöhe im Sinne der TA Luft fest, dies geschieht im nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Das Bauleitplanverfahren regelt jedoch die maximal baulichen Höhen und sichert diese unter

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Der Müll für Verbrennungsanlagen enthält häufig Mengen gefährlicher, giftiger und explosiver Stoffe (siehe Leverkusen 2021 mit Toten durch eine große Explosion), was immer eine Unfallgefahr bedeutet, der dann Anwohner auch noch im mittelbaren Umkreis bedrohen kann. Auch die gleichzeitige Lagerung von Altpapier bei der PKV in unmittelbarer Nähe der Müllverbrennungsanlage kann ein Großfeuer auslösen. Einen solchen Großbrand hat es erst 2025 in Wiefels gegeben und auch bei der PKV gab es einen Großbrand im Altpapierlager, der die Wohnbebauung daneben bedrohte. Es gibt keine Werksfeuerwehr auf dem PKV-Areal und es gibt keine ausreichenden Rettungsdienste in Varel für Katastrophenfälle. Die PKV spricht von einer benötigten Müllmenge von rd. 70.000 t für ihre neue Anlage. Das ist unwirtschaftlich und nicht glaubwürdig. Kleine Anlagen liegen in Deutschland bei rd. 120.000 t und mittlere Anlagen bei 205.000 t an Müllmengen, um wirtschaftlich zu arbeiten. Die unterschiedlichen Tonnenangaben haben auch einen Einfluss auf den LKW-Verkehr zur PKV. Durch höhere Tonnenangaben, die die PKV bislang in Abrede stellt, wird auch der Straßenverkehr durch Varel und um zu zusätzlich belastet. Auch der CO₂-Ausstoß steigt dadurch an. Abschließend möchte ich noch aus geführten Gesprächen anmerken, dass sich manche Bürger aus Institutionen, regionalen Umweltorganisationen, Verbänden, Museen, konfessionellen Einrichtungen u.v.m. zu der Müllverbrennungsanlage nicht äußern mögen, da sie befürchten, künftig keine Spenden mehr von der Barthel-Stiftung der PKV zu erhalten. Selbst die	anderem durch Nachweis ihrer naturschutzfachlichen Verträglichkeit planungsrechtlich ab. Dem Vergleich mit dem Beispiel Leverkusens wird nicht gefolgt. Die hier festen Ersatzbrennstoffe und die dadurch erzielte Dampferzeugung werden durch das Gewerbeaufsichtsamt im nachgelagerten Verfahren betrachtet. Der Bebauungsplan schafft den Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen. Die detaillierte Prüfung von Explosionsschutzdokumenten und Brandschutzkonzepten findet auf der Ebene der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung statt. Dabei wird beispielsweise regelmäßig die Menge ausreichender Löschwassermengen betrachtet. Die Behauptung, die Rettungsdienste seien unzureichend, wird zurückgewiesen. Die Stadt Varel steht in ständigem Austausch mit den Brandschutzbehörden des Landkreises. Sollten sich durch die Planabsicherung neue Anforderungen an den Katastrophenschutz ergeben, werden diese im Rahmen der kommunalen Gefahrenabwehrplanung umgesetzt. Der Einwand führt daher nicht zur Planänderung.. Die genannten Risiken werden durch das nachgelagerte Genehmigungsverfahren und die geltenden Verordnungen rechtssicher abgearbeitet. Die Stadt Varel legt die vom Vorhabenträger genannten ca. 95.000 t/a Gesamt-Ersatzbrennstoff als Planungsgrundlage zugrunde. Dazu wurden im Rahmen des konkreten Falles der lokalen Nutzung als Ersatz für andere fossile Energieträger ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch den Vorhabenträger angestellt und der Stadt plausibel dargelegt. Die vorgestellten Zahlen sind ebenfalls Grundlage für die Beantragung des emissionschutzrechtlichen Genehmigungsantrags. Bei einer erheblichen Änderung müsste dies erneut rechtlich vollumfänglich geprüft werden. Berechnungen zu den LKW-Verkehrsbewegungen haben eine nahezu unveränderte Situation dargelegt, da bisher anfallende Rejekte derzeit noch abgefahren werden. Sie verbleiben zukünftig vor Ort. Geringfügige Verkehrszunahmen bleiben dabei unerheblich. Die Stadt Varel nimmt die Schilderungen zur Kenntnis. Alle fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen – ob von Privatpersonen oder Verbänden – fließen ordnungsgemäß in die Abwägung ein. Jede Stimme wird mit dem ihr zustehenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Presse veröffentlichte in den letzten Monaten nicht die eingereichten Leserbriefe zu dem Thema oder wenn, dann nur stark verkürzt und aus dem Zusammenhang gerissen. Es sollte ein anderer Standort für das Ersatzbrennstoffkraftwerk gefunden werden.	Der Einwand führt zu keiner Änderung der Planung. Die Stadt Varel schafft den planungsrechtlichen Rahmen nach den Verfahren des Baugesetzbuches für eine bauliche Entwicklung am Betriebsstandort eines Einzelbetriebes, welche in dieser Konstellation im Rahmen der nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch unabhängige Institutionen rechtssicher gestaltet werden kann. An der Planung wird aus den aufgeführten Abwägungsgesichtspunkten festgehalten.
Bürger 2	
hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel - südlich der Heilmuth-Barthel-Straße“ I. Formale Fehler Entgegen der Mitteilung in Ihrem Anschreiben vom 15.01.2026 finden sich auf dem UVP-Portal keinerlei Unterlagen. Damit ist die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht korrekt und damit nicht ausreichend gewahrt. Das Verfahren ist aus diesem Gesichtspunkt zu wiederholen. Das UVP-Portal ist mehrfach eingesehen worden, eine Änderung des Inhaltes hat es nicht gegeben auch am 13. Februar 2026 (zuletzt) hat es immer noch keine Unterlagen gegeben, sodass die Auslegungsfrist nicht eingehalten ist.	Der Vorwurf „I. Formale Fehler“ zur nicht Verfügbarkeit der Unterlagen im UVP-Portal ist nicht zutreffend. Der in der Bekanntmachung genannte Link https://uvp.niedersachsen.de führt bei Anklicken zur Website https://www.uvp-verbund.de/. Bei Eingabe des Schlagworts „Varel“ gelangt man zu dieser Ansicht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
1. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen tatsächlich 3 verschiedene planungsrechtliche Gebiete in einem einzigen Gebiet zu einem Industriegebiet werden mit einer Müllverbrennungsanlage, einer Großwärmepumpe und weiteren Anlagen, die ausschließlich in einem Industriegebiet zulässig sind. Allein die Müllverbrennungsanlage erfordert ein Sondergebiet eines Industriegebietes.	 Wird unter Bauleitpläne: Varel, Stadt die Zeile „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“ angeklickt, gelangt man auf die Seite https://www.varel.de/Planunterlagen auf der die Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung zum Abruf bereitstehen. Die Stadt Varel hält an der Festsetzung eines Industriegebiets (GI) fest. Die geplanten Anlagen entsprechen dem Charakter eines Industriegebiets. Ein Sondergebiet ist rechtlich nicht erforderlich, da die Zweckbestimmung "Industrie" die Vorhaben vollumfänglich abdeckt. Die Wahl des GI sichert nicht nur die neue Anlage ab, sondern bietet auch dem vorhandenen Industriebetrieb (PKV) die notwendige Rechtssicherheit für künftige Modernisierungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens. Die Steuerung der Auswirkungen erfolgt nicht über die Gebietsart "Sondergebiet", sondern über die Festsetzung GI, in Verbindung mit den erforderlichen Genehmigungen nach BImSchG. Der Anregung, ein Sondergebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung als Industriegebiet ist das rechtlich sicherere und städtebaulich angemessenere Instrument, um dem Planerfordernis gerecht zu werden. Die Stadt Varel hält die Planung für rechtmäßig und städtebaulich geboten.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Innenstadt von Varel mit reinen Wohngebieten. Eine derartige Vermischung von nicht vereinbaren Baugebieten unmittelbar nebeneinander ist weder sinnvoll noch rechtlich zulässig. Ausweislich der beabsichtigten Begründung hat es weder eine Standortdiskussion noch Planungsalternativen gegeben. Dies ist weder rechtlich noch anderweitig nachvollziehbar. Die Regelungen des § 1 BauGB ff. verbieten eine derartige konträre Planung. Es ist auch inhaltlich keineswegs erkennbar, dass es keine Standort Alternativen gibt. Vielmehr ist deutlich, dass durch die beabsichtigte Planung einer Müllverbrennungsanlage ausdrücklich sollen Siedlungsabfälle, Holz, nicht wasserlösliche Reststoffe, aussortierte Fasern und Biomasse verbrannt werden neben einem reinen Wohngebiet und unmittelbar angrenzend an die Innenstadt von Varel völlig unzulässig ist. Es ist auch nicht erkennbar, dass tatsächlich diese Verbrennungsanlage notwendig unmittelbar neben dem bisherigen Gelände errichtet werden muss, um den gewünschten Zweck einer Dekarbonisierung zu erreichen. Abgesehen davon, dass die Dekarbonisierung dadurch wohl nicht erreicht werden kann, da eine entsprechende Verbrennung ebenfalls CO₂ ausstößt und ausschließlich Biomasse ggf. als CO₂-neutral betrachtet werden kann. 3. Eine CO₂-Bilanz für das beabsichtigte Vorhaben ist nicht erstellt worden, obwohl das NKSG ebenso wie das KSG eine entsprechende Darstellung verlangt.	Eine "Null-Variante" (mit Verbleib bei Erdgas als Energieträger) widerspricht den Klimaschutzzielen der Stadt. Ein Ausweichstandort auf der "grünen Wiese" ist aufgrund der fehlenden energetischen Kopplung an das Hauptwerk technisch und wirtschaftlich nicht zielführend. Es würde zudem die Neuinanspruchnahme bislang unversiegelter und unbeeinträchtigter Flächen bedeuten. Die Nähe zu benachbarten Nutzungen wird durch entsprechende Auflagen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren flankiert. Die anlassbezogene und turnusgemäße Überwachung der Einhaltung der Auflagen nach BImSchG durch die heutigen Anlagen liegt beim Gewerbeaufsichtsamt. Die Planung ordnet eine faktisch bereits vorhandene industrielle Nutzung und macht sie durch klare Regeln (GI-Festsetzung) für die Nachbarschaft berechenbarer als im bisherigen Zustand nach § 34 BauGB. Es werden hier das öffentliche Interesse am Erhalt des Industriestandortes einhergehend mit einer Dekarbonisierung der Produktion und der Sicherung der Arbeitsplätze angeführt. Zumal bleibt der Immissionsschutz durch das Fachrecht (BImSchG) vollumfänglich gewahrt. Der Einwand führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die Standortwahl ist aufgrund der energetischen Synergien sachlich begründet. Eine unzulässige Vermischung der Baugebiete ist nicht gegeben. Die Stadt Varel hält die Darstellung der Klimabelange für ausreichend; diese basiert auf rechtlich übergeordneten Regelungsebenen. Die Planung ist ein direkter Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele auf kommunaler Ebene. Die Sicherung der energetischen Eigenversorgung des Werkes ist daher anzustreben und zu unterstützen, da zukünftig kein Erdgas mehr eingesetzt werden darf. Gleichzeitig stehen andere Energieträger nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung, so dass diese Versorgungslücke durch den EBS-Dampferzeuger geschlossen werden soll. Der Umweltbericht enthält die erforderlichen Angaben zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft in Form gutachterlicher Stellungnahmen. Er liegt zum Entwurf der Planunterlagen vor.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
II. Entgegenstehende höherrangige Planung Wie sich aus dem LROP ergibt, ist Varel als Mittelzentrum mit zentraler Gelenkfunktion zwischen den Grundzentren und den Oberzentren vorgesehen. Es befindet sich unmittelbar im Innenstadtbereich. Anders als in der beabsichtigten Begründung dargestellt, ist der Planentwurf aktuell derart strukturiert, dass die überplanten Wasserläufe und Grundzüge hier als Biotopverbund betrachtet werden, sodass auch aus diesem Gesichtspunkt eine derartige Überplanung nicht zulässig ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bereits Industriegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft am Rande des Mittelzentrums Varel vorhanden sind und Kapazitäten aufweisen, sodass eine kommunale Wärmeplanung insgesamt wie auch die erforderliche CO₂-neutrale Energieversorgung mit Wärme und Strom für das Plangebiet regeln könnte und müsste. Sowohl im LROP als auch im RROP ist das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums der Stadt Varel vorgesehen, sodass ein derartiges Industriegebiet nicht dort zulässig ist und auch die raumbedeutsamen Wanderwege, Radfahrerwege und Biotopverbunde zu berücksichtigen sind. Die Sicherstellung von Arbeitsplätzen steht dem ebenfalls nicht entgegen, allerdings ist nicht zwingend mitten im Siedlungsbereich ein derartiges Industriegebiet zulässig. Mindestens für die Verbrennungsanlage und die Großwärmepumpe ist daher das Plangebiet nicht geeignet. Nach dem Hochwasserschutzrecht sind Starkregenereignisse zu berücksichtigen, sodass eine weitere Versiegelung im konkreten Bereich unzulässig ist.	Der Einwand führt nicht zu einer Änderung der Planung, welche somit durch die Stadt weiter verfolgt wird. Das LROP und RROP weisen Varel als Mittelzentrum aus. Die Sicherung und Entwicklung eines seit Jahrzehnten (seit 1913 industrielle Nutzung am Standort) bestehenden, prägenden Industriestandorts widerspricht nicht der Funktion als Mittelzentrum. Vielmehr ist die Sicherung industrieller Arbeitsplätze ein wesentlicher Bestandteil der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Daseinsvorsorge). Die Ausweisung als Industriegebiet (GI) vollzieht lediglich den planungsrechtlichen Status quo nach und sichert die Zukunftsfähigkeit des Standorts. Die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges ist historisch gewachsen. Die Umwandlung in ein qualifiziertes Industriegebiet ermöglicht es städtebaulich besser zu steuern als im bisherigen Zustand. Der Verweis auf andere Industriegebiete am Stadtrand ist fachlich für dieses Vorhaben nicht einschlägig. Da die Anlage der direkten Dampferzeugung- und Wärmeversorgung der Papier- und Kartonfabrik (PKV) dient, ist eine räumliche Distanz technisch nicht darstellbar oder sinnvoll. Eine externe Lösung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung würde die prozesstechnische Kopplung, die Kern der Dekarbonisierungsstrategie des Werkes ist, unmöglich machen. Die vorliegende Planung verändert die Entwässerungssituation nicht. Ein aktuelles Entwässerungskonzept wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes. Die raumbedeutsamen Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht unterbrochen, es werden keine neuen, bisher unbebauten bzw. noch nicht baulich entwickelte Flächen überplant. Grünstrukturen werden durch die Bauleitplanung wo sinnvoll gesichert. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die zu betrachtenden einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht,

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
III. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Varel, der nicht geändert werden soll, sieht die Fläche im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche an. Allerdings sind auch Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem gibt es Grünflächen und eine mit der Zweckbestimmung Grünanlage dargestellte Fläche. Des Weiteren gibt es Wasserflächen, die Nordender Leeke. Auch diese Einstufung ist nicht kompatibel mit der beabsichtigten Planung, wenn auch hier so getan wird, als sei eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Dem ist nicht so, die beabsichtigte Industriegebietsausweisung mit einem Sondergebiet Müllverbrennung ist in dieser Planung unzulässig. Die Versiegelung und beabsichtigte Überplanung macht die bisherigen Planungsregelungen obsolet bzw. konterkariert sie. Das ist nicht im Rahmen der Möglichkeiten zulässig. Im Hinblick auf die vorhandene Gasleitung und die Gas-HD-Station findet keine konkrete Bewertung statt, obwohl selbstverständlich eine komplette Überplanung mit entsprechenden Gefährdungen verbunden ist, die nicht dargestellt werden. IV. 1. Die bisherigen Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 decken nur kleine Teile des Werksgeländes ab und betreffen ein Industriegebiet mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die wesentlichen Bereiche sind davon nicht erfasst, zudem soll eine Straße aufgegeben und entwidmet werden und mit überplant werden. All dies ist jedoch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und ohne Änderung des RROPs und ohne	der im weiteren Bauleitplanverfahren den Planunterlagen beigelegt wird. Zudem werden schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen beschrieben und ggf. verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen über entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele ist nicht erkennbar. Die Stadt Varel sieht die Planungskonformität als gegeben an. Die wesentlichen Teile des Plangebiets sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Integration der Wasser- und Grünflächen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Schutz der Nordender Leke. Ein Widerspruch zu den Grundzügen des FNP liegt nicht vor. Die technische Infrastruktur (Gas-HD-Station) wurde in die Planung einbezogen. Die vorhandene Station soll erhalten bleiben (Bestandsschutz). Die Sicherheit des Netzbetriebs wird durch die Einhaltung von Schutzabständen und die Abstimmung mit dem Versorger gewährleistet. Eine "Gefährdung" durch die Überplanung wird bei Beachtung der fachrechtlichen Vorschriften nicht gesehen. Die Versiegelung erfolgt im Rahmen der für Industriegebiete üblichen Grundflächenzahlen (GRZ) und wird im Zuge der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Der Einwand führt nicht zu einer Änderung der Planung. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt, und die technische Infrastruktur wurde fachgerecht berücksichtigt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie oben ausgeführt, liegen keine Widersprüche zu LROP, RROP oder dem FNP vor. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den übergeordneten Plänen abgeleitet und somit kongruent mit diesen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Änderung des LROPs nicht zulässig, wobei es weiterhin gegen die Regelungen des § 1 f. BauGB verstößt. 2. Die Belange von Natur und Landschaft sollen in einem Umweltbericht dargestellt werden, der bisher fehlt. Eine Stellungnahme ist daher nicht möglich. 3. Im Hinblick auf die Nordender Leeke soll ein Räumuferstreifen von 10 m Breite festgesetzt werden, der von Bebauung freizuhalten ist. Dies ist allerdings aus dem beabsichtigten Bebauungsplan zeichnerisch nicht zu entnehmen. Die Regelungen hinsichtlich der Gasdruckleitung und der Gasregelstation sind unverständlich. Entweder ein Gebiet wird mit ausgewiesen oder es wird nicht ausgewiesen. Perspektivisch ist daher eine nicht zulässige Kategorie. Die Gasleitung ist vorhanden, sodass sie beachtet werden muss. 4. Belange des Immissionsschutzes werden ausgeklammert und sollen ausschließlich in dem Genehmigungsverfahren erfolgen. Dies ist unzulässig, da von vornherein erkennbar ein Konflikt mit der umliegenden reinen Wohnbebauung und dem Innenstadt- und Kernbereich der Stadt Varel existiert. Damit wird von vornherein ein wesentlicher Konflikaspekt nicht gelöst, sodass die beabsichtigte Planung schlicht unzulässig ist. Die Tatsache, dass es ein Lärmkataster gibt, belegt bereits, dass nicht noch weitere Konflikte durch neue Lärmquellen hinzukommen dürfen, die nicht gelöst werden. Aus Seite 9 der beabsichtigten Begründung ergibt sich, dass eingeräumt wird, dass die bisher geltenden Schallleistungspegel, die flächenbezogen festgesetzt worden sind, nicht eingehalten werden. Sehenden Auges einen Konflikt nicht zu lösen ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Schallpegelprognose und die Schallausbreitungsberechnung, die zurzeit vorliegen, belegen, dass auch in Zukunft es zu Konflikten kommen wird, die zulasten der angrenzenden Wohnbebauung gehen. Dies ist als Planung unzulässig. Der Bestandsschutz der vorhandenen Anlage rechtfertigt nicht neue Konflikte planungsrechtlich festzusetzen. Die Feststellung, dass aufgrund einer Schornsteinhöhe von ca. 50 m eine weiträumige Schallausbreitung dazu führt, dass es nicht zu kritischen Schallemissionen kommen wird, entbehrt jeder Grundlage. Der Schall entsteht nicht in 50 m Höhe, sondern am Boden. Die Feuerungsanlagen erzeugen tieffrequente Geräusche, für die es klare Grenzwerte gibt. Diese belegen, dass	Die Feststellung ist korrekt, der Umweltbericht wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Der Räumstreifen ist im Plan enthalten, die Gasstation soll erhalten bleiben, Planungsziel ist allerdings hier die Flächen langfristig für die PKV als Industriegebiet nutzen zu können. Die Leitung ist über ein Leitungsrecht im Plan gesichert. Die Festsetzung des Industriegebietes an dieser Stelle ändert nichts am Bestandsschutz der Anlagen. Die Stadt Varel hält die Planung auch oder gerade ohne Schallkontingentierung für rechtmäßig, da es sich um einen Einzelbetrieb im Bereich des Geltungsbereiches handelt. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall die präzise Steuerung durch das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren vollumfänglich gegeben. Der Schutz der Bürger vor unzumutbarem Lärm ist durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Tag/Nacht) garantiert. Diese Richtwerte gelten unabhängig davon, ob sie im Bebauungsplan wiederholt werden oder nicht. Eine Planung, die eine Anlage ermöglicht, die diese Werte einhält, ist städtebaulich zulässig. Die verbleibenden Lärmkonflikte sind durch moderne Ingenieurlösungen im Rahmen der Anlagenplanung beherrschbar. Die Lärmkontingente werden laut fachgutachterlicher Stellungnahme insofern eingehalten bzw. unterschritten, dass im Zuge der Vorhabenumsetzung entsprechend des formulierten Planungsanlasses deren Umsetzung im Rahmen der TA Lärm als machbar eingestuft wurde. Die Konfliktbewältigung kann demnach durch die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzrechts im nachgelagerten Verfahren sichergestellt werden.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
eine unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung und zum Innenstadtbereich nicht möglich ist. V Gerüche Auch die Darstellung im Hinblick auf die zu erwartende Gerüche entbehrt jeglicher Grundlage und ist völlig unklar. Das Gutachten geht davon aus, dass die Emissionsfreisetzung im Wesentlichen unverändert bleiben. Dies ist offensichtlich unzutreffend. Bei der Verbrennung von Biomasse, nicht wasserlöslichen Resten und Fasern sowie Siedlungsabfällen entstehen Gerüche vor der Verbrennung und während der Verbrennung. Diese entstehen bisher nicht, da die Energieerzeugung anderweitig erfolgt. Die Verbrennung von Schlämmen, so Seite 11 der Begründung sowie aus dem Gutachten ist anderweitig nicht erwähnt. Sollte dies ebenfalls der Fall sein, gibt es zusätzlich Gerüche aus den Schlämmen zur Vorbereitung bei der Verbrennung. Zudem imitieren diese Stoffe auch olfaktorisch nicht wahrnehmbare Schadstoffe, die bisher überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Derartige Emissionen sind weder dargestellt noch gemessen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im wesentlichen reine Wohngebiete. Die Hauptwindrichtung führt zu einer Vergiftung in Hinblick auf den Kernsiedlungsbereich der Stadt Varel. Geruchsimmissionsminderungsmaßnahmen sind weder spezifiziert dargestellt noch nachvollziehbar. Es handelt sich schlicht um eine Müllverbrennungsanlage, die so nicht planungsrechtlich zulässig sein kann, da die Konflikte nicht einmal benannt werden und schon gar nicht gelöst werden. VI. Art und Maß der baulichen Nutzung 1. Bisher soll ein Industriegebiet festgesetzt werden, das allerdings Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme nicht aus den beabsichtigten Quellen zulässt. Biomasse und Siedlungsabfälle sind dort gerade nicht zulässig.	Die Stadt Varel bewertet die Geruchsthematik wie folgt: Die Stadt hat durch die Einholung einer fachlichen Stellungnahme den Belang "Geruch" ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass mögliche Maßnahmen insgesamt sicherstellen, dass durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 272 keine Erhöhung der Geruchsbelastung eintritt. Die detaillierten "Geruchsimmissionsminderungsmaßnahmen" (z. B. Schleusensysteme an der Bunkerannahme, Unterdruckführung) sind spezifische technische Details der Anlage. Diese müssen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren exakt spezifiziert und deren Wirksamkeit zur Einhaltung der Grenzwerte durch Gutachten belegt werden. Ihre Wirksamkeit wird zudem im Zuge der anlassbezogenen und turnusgemäßen Überwachung sichergestellt. Für die Ebene der Bauleitplanung reicht die Feststellung aus, dass der Konflikt mit dem Stand der Technik lösbar ist. Die Stadt Varel weist die Rechtsauffassung des Einwenders zurück. Die Nutzung von Biomasse und Siedlungsabfällen zur Energiegewinnung ist in einem Industriegebiet städtebaulich nicht nur zulässig, sondern dort aufgrund des Störpotenzials fachgerecht verortet. Eine Unzulässigkeit ließe

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt, allerdings wird textlich erwähnt, dass ein Schornstein von 50 m Höhe entstehen soll. Dieser ist nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht zulässig, da die maximale Bauhöhe bedeutend geringer ausfällt. Abgesehen davon wurden Anlagen von 35 m Gesamthöhe angesetzt, sodass die gesamte Innenstadt der Stadt Varel mit einer Wand im Hintergrund versehen wird. Die denkmalrechtliche Bewertung hat nicht stattgefunden, obwohl der Waisenstift nicht weit entfernt ist. Da die Bauhöhe generell um 5 m überschritten werden kann durch verschiedene Einrichtungen kommt es zu einer vollständigen Veränderung der Stadtsilhouette.	sich allenfalls aus speziellen Ausschluss-Festsetzungen im Bebauungsplan ableiten, die hier jedoch gerade nicht getroffen werden, um die Energie-wende am Standort zu ermöglichen. Die Nutzung lokaler Abfallströme und Biomasse zur Dekarbonisierung der Papierproduktion ist ein legitimes städtebauliches Ziel, das durch die Ausweisung als GI rechtssicher umgesetzt werden kann. Der Einwand führt nicht zu einer Änderung der Planung. Das gewählte Industriegebiet ist die korrekte Gebietskategorie, um Anlagen zur thermischen Verwertung von Biomasse und Siedlungsabfällen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Stadt Varel hält die Höhenfestsetzungen für erforderlich und abgewogen. Das öffentliche Interesse an einer sauberen Luft durch eine ausreichende Schornsteinhöhe überwiegt das private Interesse an einer unveränderten Fernsicht. Ohne die Schornsteinhöhe von 50 m wäre die Anlage zum Schutz der Bevölkerung nicht genehmigungsfähig. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 35 m stellt einen Kompromiss zwischen den industriellen Erfordernissen und dem Schutz des Stadtbildes dar. Die pauschale Möglichkeit, Bauhöhen durch untergeordnete Anlagen (z.B. Aufzugsschächte) um bis zu 5 m zu überschreiten, ist ein übliches Instrument der BauNVO, um in städtebaulich vertretbarem Rahmen technische Flexibilität zu gewährleisten. Eine Gefährdung des Denkmalcharakters umliegender Gebäude ist nicht feststellbar. Die industrielle Prägung des Standorts ist Teil der Vareler Stadtgeschichte; die Modernisierung des Werkes innerhalb des angestammten Areals ist daher städtebaulich folgerichtig. Der Einwand führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die Höhenfestsetzungen sind technisch begründet, immissionsschutzrechtlich notwendig und städtebaulich durch die historische Vorbelastung des Industriestandorts gedeckt.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
3. Die vorhandenen 2 Regenrückhaltebecken sowie weitere Wasserflächen einschließlich der Leeke werden überplant, das ist unzulässig. VII. Nach alledem ist die Planung defizitär und erzeugt Konflikte, die nicht gelöst werden. Sie ist formell unzulässig und daher in jeder Form neu zu überdenken. Eine Abschiebung in ein späteres Genehmigungsverfahren ist grundsätzlich unzulässig. Es handelt sich hier um ein BlmSch-Verfahren einschließlich einer Umweltprüfung, die im Bebauungsplanverfahren vorzunehmen ist, da sie andernfalls gar nicht stattfindet. Ich gehe davon aus, dass daher das Verfahren von Anfang an wiederholt wird.	Die Ausführungen sind nicht korrekt. Weder die Leke noch das südlich gelegene Regenrückhaltebecken werden durch den Plan überplant bzw. weggeplant. Vielmehr werden sie durch den Plan gesichert. Der überwiegende Teil der Leke und das nördliche Regenrückhaltebecken sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sollen unverändert erhalten bleiben. Die Stadt hat sich mit allen vorgetragenen Belangen (Lärm, Geruch, Brandschutz, Denkmalschutz, Raumordnung) in der Erarbeitung der Plangrundlage und Ausarbeitung von Begründung nebst Umweltbericht intensiv auseinandergesetzt. Die erforderliche Prüfung der naturschutzfachlichen Belange und des Landschaftsbildes erfolgen ebenfalls im Umweltbericht, der zum Entwurf des Bebauungsplans Teil der Planunterlagen wird. Die Entscheidung, den Standort planungsrechtlich zu sichern, beruht auf einer umfassenden Ermittlung der Sachverhalte und Abwägung von privaten mit öffentlichen Belangen. Die Planung ist erforderlich, um den industriellen Kern der Stadt zu erhalten und die Transformation zur klimaneutralen Produktion zu ermöglichen. Die verbleibenden technischen Detailfragen sind rechtskonform im Genehmigungsverfahren nach dem BlmSchG zu klären. Da die Planung auf fachgutachterlichen Stellungnahmen basiert und das Verfahren transparent nach den Regelungen des BauGB durchgeführt wurde, besteht kein Anlass für eine Wiederholung des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung. Der Einwand führt zu keiner Änderung der Planung.

Ö 6.1 STADT VAREL

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kart- tonfabrik Varel – südlich der Hell- mut-Barthel-Straße“

Begründung

Entwurf

28.04.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
2.4	Standortdiskussion und Planungsalternativen	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	5
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	8
4.1	Belange von Natur und Landschaft	8
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.3	Belang Gas-Hochdruckleitung und Gasregelstation	9
4.4	Belange des Immissionsschutzes	9
4.4.1	Geräuschimmissionen	10
4.4.2	Geruchsimmissionen	11
4.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.6	Belang Altablagerungen	13
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts	13
4.8	Belang Kampfmittel	14
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 272	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, Baugrenze	16
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.5	Kompensationsflächen	17
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	17
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	19
7.1	Rechtsgrundlagen	19
7.2	Planverfasser	19

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Varel. Dieser Betrieb ist an seinem Standort schon mehrere Jahrzehnte ansässig und hat sich über die Jahre immer weiterentwickelt, um sich erfolgreich am Markt behaupten zu können. Nun steht das Werk in Varel vor großen Umstrukturierungsmaßnahmen, da es sich um ein energieintensives Unternehmen handelt. Die Energie wird am Standort vor allem benötigt, um das aus Altpapier mit Wasser hergestellte neue Papier mit Wärme, in Form von Dampf zu trocknen und um elektrische Antriebe und Pumpen zu betreiben. Diese Energie wird derzeit überwiegend aus Erdgas gewonnen. Seit den achtziger Jahren war Erdgas in dem System der doppelten Kraft-Wärme-Kopplung der effizienteste und sauberste Weg, aus fossilen Energien den benötigten Strom und vor allem die Prozesswärme herzustellen.

Um Klimaschutz, auch in der Industrie voran zu treiben, haben die EU und Deutschland Gesetze erlassen, die den Ausstoß von CO₂ begrenzen sollen. Das bedeutet, dass energieintensive Industriebetriebe aufgefordert sind, ihren CO₂-Ausstoß zu verringern. Diese Verringerung wird als Dekarbonisierung bezeichnet. Für die PKV bedeutet das, Wege zu finden, die gleiche Menge an Produkten mit weniger CO₂-Ausstoß herzustellen. Die Dekarbonisierung ist folglich nicht nur wichtig, um weiteren Schaden für Mensch und Umwelt durch den Klimawandel zu vermeiden, sondern auch, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Einerseits möchte die PKV selbstverständlich ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten, andererseits ist aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen zur Dekarbonisierung ein enormer Handlungsdruck vorhanden, da andernfalls die Grundlage zum Wirtschaften am Standort - und damit dessen Erhalt - nicht mehr gegeben ist. Um die erforderliche Dekarbonisierung zielgerichtet am Standort Varel umzusetzen, hat die PKV mit externen Beratern Strategien entwickelt, wie diese erreicht werden kann. Dafür wurden unterschiedliche Maßnahmen wie ein Ersatzbrennstoffdampferzeugers (EBS-DE), eine Großwärmepumpe und ein neuer (elektrischer) Netzanschluss identifiziert.

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel auf ihrem Betriebsgelände die Errichtung eines EBS-DE sowie einer Großwärmepumpe. Der EBS-DE soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Zur Energieerzeugung sollen als interne Ersatzbrennstoffe derzeit bereits anfallende Reststoffe aus der Altpapierverarbeitung (z.B. aussortierte Fasern und nicht wasserlösliche Rejekte) sowie externe Ersatzbrennstoffe in Form nicht gefährlicher Abfälle (z.B. Holzabfälle, Biomasse, aufbereiteter Siedlungsabfall) verwendet werden. Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich, nahe der Papierfabrik des Werkgeländes errichtet werden. Der Standort für die Großwärmepumpe wurde so gewählt, da sie technisch bedingt dort errichtet werden kann, wo die Abwärme entsteht. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Beide Vorhaben sind derzeit baurechtlich nicht zulässig, weshalb vorgeschaltet zu den Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Zur Genehmigung der beiden Vorhaben ist ein nachgelagertes BImSchG-Verfahren erforderlich.

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Da sich die Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nun alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Da im gesamten Geltungsbereich des hier betrachteten BP 272 ein einzelner Betrieb ansässig ist, ergibt es Sinn diesen auch in Gänze zu überplanen. Entsprechend können Umweltauswirkungen in nachgelagerten Genehmigungsverfahren betrachtet werden. Davon ausgenommen sind die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen baurechtlichen Zulässigkeiten von Gebäuden und die damit verbundenen Umweltauswirkungen.

Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 30,4 ha.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN, Regionaldirektion Aurich – Katasteramt Varel, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 30,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 270 liegt im Nordwesten des innerstädtischen Bereiches der Stadt Varel, östlich angrenzend und umgebend durch die „Hellmut-Barthel-Straße“, bzw. „Dangaster Straße“. Nördlich der Dangaster Straße befindet sich die Bahntrasse zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven und südöstlich bilden Wohnbauflächen den Geltungsbereichsrand. Darüber hinaus gibt es im Südwesten einen kurzen Abschnitt, wo der Geltungsbereich direkt an die „Bürgermeister-Heidenreich-Straße“ - B 437 grenzt. Weiter südlich liegt das Fachmarktzentrum, im Südwesten befindet sich das Waisenstift mit Baumbestand, südlich, die Wohnbebauung der Helgoländer Straße, sowie der Nelkenstraße.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen für den betrieblichen Ablauf der Prozesse der Papier- und Kartonfabrik. Auch Lagerflächen und Parkplätze gehören zu der weitestgehend versiegelten Fläche. Im randlichen Bereich sind zudem Gehölze vorzufinden und im Südwesten verläuft dazu ergänzend die „Norderender Leke“. Erschlossen wird die

Fläche durch Anbindungen an die „Hellmut-Barthel-Straße“ (die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan 178 nördlich verlegt wurde, wie auch die Nordender Leke) über die Straße „Lekenweg“ im Westen, sowie die „Dangaster Straße“

Einige Bereiche des Werksgeländes werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und Nr. 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist damit dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen.

2.4 Standortdiskussion und Planungsalternativen

Da es sich bei der Planung um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Betriebes, bzw. eine Umstrukturierung der Produktionsprozesse durch die planungsrechtliche Ermöglichung neuer technischer Anlagen innerhalb des Betriebsgeländes handelt, wurden alternative Standorte nicht diskutiert. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine Neuinanspruchnahme steht, weder ökologisch, noch wirtschaftlich im Verhältnis, zur Erweiterung am bestehenden Standort. Dies stellt offenkundig und ohne Notwendigkeit einer tiefgründigen Prüfung den geringsten Eingriff dar.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 272, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 liegt das Plangebiet innerhalb des ausgewiesenen Mittelzentrums der Stadt Varel. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen nehmen Mittelzentren eine zentrale Gelenkfunktion zwischen den Grundzentren (Versorgung für den täglichen Bedarf) und den Oberzentren (hochspezialisierter Bedarf) ein. In Bezug auf Wirtschaft und Industrie werden ihnen spezifische Rollen und Aufgaben zugewiesen, die sich primär aus dem Konzentrationsprinzip und der Versorgungsfunktion für ihr Umland ergeben.

Das LROP sieht vor, dass die Entwicklung von Arbeitsstätten (Gewerbe- und Industriegebiete) vorrangig in den Zentralen Orten stattfinden soll. Mittelzentren sind damit die primären Standorte für Wirtschaftsbetriebe, die über die lokale Bedeutung hinausgehen. Durch die Konzentration von Industrie und Gewerbe in diesen Zentren soll verhindert werden, dass wertvolle Freiräume im Außenbereich zersiedelt werden (Landschaftsschutz). Mittelzentren haben den Auftrag, ausreichend Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzuhalten und zu entwickeln, um Investitionssicherheit zu bieten.

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine speziellen Darstellungen. Im Nahbereich finden sich die Darstellungen einer vierstreifigen Hauptverkehrsstraße (B437, A29) sowie einer Haupteisenbahnstrecke (Bahnstrecke OL-WHV).

Auch wenn es nicht planrelevant ist, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das LROP derzeit fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröf-

fentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Darstellung der Vorranggebiete Natura 2000 und Vorranggebiete Natur und Landschaft als Vorranggebiet Biotopverbund, Darstellung des Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße. Alle Darstellungen betreffen nicht das Plangebiet.

Insgesamt steht das Planvorhaben im Einklang mit den für Wirtschaft und Industrie formulierten Zielen des LROP.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2020 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums der Stadt Varel. Am westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsrand sind Darstellungen eines Vorranggebietes in Form eines raumbedeutsamen Wanderweges für Radfahrer vorgenommen worden. Darüber hinaus wird am südöstlichen Geltungsbereichsrand ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Anschlusskreis für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes Hauptverkehrsstraße reicht im Norden in das Plangebiet herein. Hierbei handelt es sich um die potenzielle Planung der Umgehungsstraße. Eine Beeinträchtigung der Planungen wird durch diese Bauleitplanung nicht vorhanden, da die im RROP dargestellten Flächen nicht überplant werden.

Der Stadt Varel ist die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugeschrieben. Diesem Ziel kommt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 nach, da durch die Planung vorhandene Arbeitsplätze durch die Modernisierung zukünftig erhalten werden können und darüber hinaus durch die baulichen Erweiterungen neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet im Küstengebiet der Weser in Niedersachsen in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von

Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet, dass ein Abfluss in nordwestlicher Richtung zur Nordender Leeke hinfließen wird. Da das Gebiet weitgehend versiegelt ist, werden an den Stellen keine Tiefe angegeben. Auf den Restfläche im inneren des Gebietes werden Überflutungstiefen bei einem Starkregenereignis um die 20 cm erwartet. Während in den randlichen Bereichen Tiefen bis zu 100 cm erwartet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bestehender Industrie- und Gewerbebetrieb planungsrechtlich geregelt eine wesentliche Flächenneuausweisung ist nicht vorgesehen. Daher hat sich die Stadt Varel dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 sieht für die Fläche des Geltungsbereiches im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche vor. Ergänzend dazu werden im Süden Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die im Süden im FNP 2006 dargestellten Grünflächen und Maßnahmenflächen wurden im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert. Direkt an der B 437 gelegen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dargestellt.

Darüber hinaus durchkreuzt ein Gewässer (Darstellung Wasserfläche) das Plangebiet von Südwest nach Nordost und das Verordnungsgewässer Nr. 2 II.-Ordnung „Nordender Leeke“ (Darstellung Wasserfläche) verläuft am südwestlichen Geltungsbereichsrand, teilweise gekennzeichnet als Fließgewässer. Aus infrastruktureller Sicht ist noch der Verlauf einer unterirdischen Erdgasleitung am nordöstlichen Geltungsbereichsrand aufzuführen, ebenso wie die Kennzeichnung einer Gas HD-Station.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Verlauf einer ehemaligen Bahntrasse, die als Bahnanlage gekennzeichnet ist.

Am nordwestlichen Geltungsbereichsrand befindet sich noch die Kennzeichnung für einen möglichen Außenring zur Entlastung der B 437.

Darüber hinaus quert die Grenze der Ortsteile das Plangebiet. Folglich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsteile Langendamm, Rallenbüschen und Varel Stadt.

Da sich dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird dieser nicht geändert.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Die übrigen Flächen des Werksgeländes sind bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Festgesetzt wird im Wesentlichen durch den Bebauungsplan Nr. 178 aus dem Jahre 2004 ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer Baumassenzahl von 5,0, einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m bei einer II-Geschossigkeit und einer abweichenden Bauweise im zentralen Bereich. Es werden Flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt, Pflanzfestsetzungen definiert, eine Planstraße ausgewiesen sowie eine unterirdische Gasleitung und eine Schmutzwasserleitung mit Leitungsabständen, eine Gasregelstation (EWE) und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 195 aus dem Jahre 2011 beregelt die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches in dem ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 einer abweichenden Bauweise, einer Gebäudehöhe etwa 20 m und Lärmimmissionskontingenten mit sektoralen Überschreitungen festsetzt. Der Gewässerverlauf der „Nordender Leke“ wird an einem neuen Ort festgelegt, Grün- und Pflanzfestsetzungen vorgenommen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und Regenrückhaltebecken sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen als Geh- und Radweg festgelegt.

Da sich die beabsichtigten Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Da die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans verfahrenstechnisch nicht möglich ist, ist eine Neuaufstellung einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nun alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant werden.

Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Unterlagen beigelegt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 existieren einmal im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches sowie im Südwesten, innerhalb des Geltungsbereiches Regenrückhaltebecken, welche zur Entwässerung herangezogen werden.

Zum Schutz und zur Pflege des nördlich verlaufenden Oberflächengewässers II. Ordnung, Nordender Leke, wird ein Räumuferstreifen von 10 m festgesetzt, welcher von jeglichen Hindernissen und Bebauung freizuhalten ist. Dieser Schutzstreifen dient der Unterhaltung des Gewässers und folgt den Vorgaben der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel aus dem Jahr 1996.

Ausgangslage

Durch das Büro HBI Ingenieure GmbH aus Bremen wurde eine Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 272 ausgearbeitet. An dieser Stelle werden verkürzt Informationen dargelegt, das vollständige Konzept ist der Begründung als Anlage beigelegt. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 der Stadt Varel ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine fachliche Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige Bauvorhaben auf dem Gelände der Papier- und Kartonfabrik Varel ist in Bezug auf die Oberflächenentwässerung der Ist-Zustand darzustellen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen werden im nachgelagerten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren fachrechtlich geprüft und weiter konkretisiert. Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept dient der städtebaulichen Einordnung und Grundsatzbewertung der vorgesehenen Maßnahmen, ersetzt jedoch nicht das anschließend durchzuführende Erlaubnisverfahren für das gesamte Werksge-
lände.

Bestand

Schmutzwasser sowie ein Teil des Niederschlagswassers werden in das Mischsystem des OOWV abgeleitet. Weiteres Regenwasser fließt teilweise gedrosselt in die Nordender Leke oder wird auf den Altpapierlagerflächen gesammelt und bereits als Prozesswasser genutzt.

Neuplanung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer der geplanten Neuanlagen wird vollständig dem internen Prozesswasser zugeführt. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Abflussmengen in das öffentliche Kanalnetz oder das Oberflächengewässer.

Überflutungsvorsorge

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Starkregeneignis erfolgreich erbracht. Das Wasser wird bei Starkregen auf den muldenförmig angelegten Altpapierlagerflächen sicher zwischengespeichert. Dabei entsteht lediglich eine unbedenkliche Einstauhöhe von ca. 6 cm, wodurch Schäden auf dem Gelände oder in der Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

Gewässerschutz

Zur dauerhaften Unterhaltung des Hauptvorfluters (Nordender Leke) ist ein 10 Meter breiter Uferräumstreifen für den Entwässerungsverband Varel vorgesehen.

4.3 Belang Gas-Hochdruckleitung und Gasregelstation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 178 sind Trassen für Gasleitungen festgesetzt worden, welche heute überwiegend nicht mehr existieren, eine Sicherung über den Bebauungsplan ist somit entbehrlich. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gasregelstation der EWE, welche auch weiterhin betrieben und erhalten werden soll. Von hier ausgehend verläuft eine Leitung in östlicher Richtung, welche durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert wird. Perspektivisch soll dieser Bereich auch dem Industriegebiet zugeschlagen werden, so dass dieser Bereich im vorliegenden Bebauungsplan auch entsprechend als Industriegebiet festgesetzt wird.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Die vorliegende Bauleitplanung enthält als planerischen Sonderfall keinerlei Festsetzungen zum Schallschutz. Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte u. a. zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erfolgt erst auf der Genehmigungsebene (BImSchG). Diese Abschichtung ist im vorliegenden Fall möglich, da das Plangebiet lediglich einen Betrieb umfasst, der bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig ist und alle Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt nach BImSchG unterliegen. Außerdem kommt hinzu, dass der Betrieb seit langem ein Lärmkataster führt, welches durch das Gewerbeaufsichtsamt überwacht wird. Die schalltechnischen Berichte zu den wiederkehrenden Lärm-Überprüfungsmessungen aus 2019, 2022 und 2025 belegen die Einhaltung/Unterschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Über die Jahre ist so deutlich geworden, dass in bestimmten Bereich weniger Lärm entsteht, als dies in den vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzt ist und es gibt andere Bereiche, in denen es lauter ist. In der Summe ist der Betrieb mit seinen Nutzungen aber mit dem Umfeld als verträglich einzustufen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist somit auch ohne Festsetzung von Schallkontingenten in einem Bebauungsplan möglich. Damit der Betrieb, mit den gesetzlich möglichen Schallkontingenten in gesamten Firmenbereich flexibel agieren kann, wird daher auf die Festsetzung von starren Kontingenten verzichtet.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte dennoch durch Fachgutachter eine allgemeine Betrachtung der Themen Geräusche und Gerüche.

Hinweis:

Eine Veränderung der Eigentums- / Betriebssituation am Standort, würde die Voraussetzungen für ein unkontingiertes Industriegebiet nicht mehr hergeben. Sollte dieser Umstand eintreten, könnte die Stadt aufgefordert sein, erneut in eine Planung einzusteigen, um ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen auch zukünftig gewährleisten zu können.

4.4.1 Geräuschimmissionen

Die I+B Akustik GmbH hat eine Schallgutachterliche Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verfasst. Die gesamte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt, an dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte verkürzt, sinngemäß wiedergegeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll das gesamte Werksgelände innerhalb eines allumfassenden Geltungsbereichs als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Das Gelände ist zum Teil jeweils durch die Bebauungspläne Nr. 195 im Westen als Gewerbegebiet (GE) und Nr. 178 im Norden als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der gesamte Bereich mit den Produktionsanlagen im Zentrum des Geländes bis zur Wohnbebauung entlang der Helgoländer Straße bzw. bis zur Dangaster Straße weist aktuell keinen Bebauungsplan auf.

Die genannten Bebauungspläne weisen unter anderem Schallemissionskontingente (LEK) bzw. flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) aus. Im Zuge der Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 272 sollen der Bebauungsplan Nr. 195 und der Bebauungsplan Nr. 178 im Bereich des Werksgrundstücks aufgehoben werden. Die bestehenden Emissionskontingente sollen in diesem Zuge ebenfalls entfallen, sodass in Zukunft nur noch die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) vorliegen soll. Nach fachlicher Einschätzung des Gutachters ist das Entfallen der Emissionskontingente aus planungsrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten. Zum einen ist die Papier- und Kartonfabrik schon seit vielen Jahren auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ansässig und wird es perspektivisch auch weiterhin sein. Zum anderen konnten im Rahmen der wiederkehrenden schalltechnischen Überwachung bereits über mehrere Jahre messtechnische Nachweise erbracht werden, dass sich dieser Industriebetrieb im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz so gut aufgestellt und stetig weiterentwickelt hat, dass eine direkte Angrenzung von industriellen Anlagen an bestehende Wohngebiete umsetzbar ist und es nach fachlicher Einschätzung auch in Zukunft sein wird.

Vorgehensweise im vorliegenden Planfall

In den jeweiligen Verfahren muss durch Schallausbreitungsberechnungen nachgewiesen werden, dass die Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte verursacht oder durch welche Maßnahmen diese vermieden werden können. Da fundierte Schutzmaßnahmen erfahrungsgemäß eine detaillierte Planungsgrundlage erfordern, diese für die aktuellen Anlagen jedoch noch nicht in ausreichender Tiefe vorliegt, ist eine abschließende Untersuchung derzeit noch nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung muss nachweisen, dass die (Teil-)Anlagen die Anforderungen der TA Lärm einhalten. Hierzu wird die zukünftige Gesamtgeräuschbelastung des Werksgeländes ermittelt. Basis hierfür ist ein über Jahre hinweg sukzessiv entwickeltes Lärmkatastermodell, das alle relevanten stationären und mobi-

len Schallquellen umfasst. Dieses Modell wurde kontinuierlich an den Bestand sowie neue Genehmigungsschritte (z. B. Rejektaufbereitung, Kraftwerk 3) angepasst. Es bildet die Geräuschbelastung bei einer vollständigen Auslastung des Standorts (3.216 t/Tag gem. Genehmigungsbescheid 08-122MA;6.2/1 des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg vom 15.05.2009) realitätsnah ab.

Obwohl die spezifischen Schallemissionen des geplanten EBS-Dampferzeugers derzeit noch nicht im Detail feststehen, ist die Abgasmündung als kritische Schallquelle identifiziert. Aufgrund der Schornsteinhöhe von ca. 50 m ist mit einer weiträumigen Schallausbreitung zu rechnen. Ein besonderer Fokus liegt daher auf der Dimensionierung eines effizienten Schalldämpfers, der insbesondere die für Feuerungsanlagen typischen tieffrequenten Geräusche minimiert. Zudem müssen für die zu erwartenden Zu- und Abluftöffnungen entsprechende sekundäre Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Da im Stadium der Bauleitplanung oft noch keine detaillierten Anlagendaten vorliegen, müssen für schalltechnisch relevante Komponenten voraussichtlich realitätsnahe Annahmen getroffen werden. Diese Emissionsdaten werden im weiteren Verfahren üblicherweise als verbindliche Zielwerte (Maximalpegel) festgeschrieben, deren Einhaltung im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen ist.

Einschätzung der zukünftigen Geräuschbelastung

Obwohl der genaue Umfang der künftigen Geräuschbelastung durch den neuen EBS-Dampferzeuger derzeit noch nicht exakt beziffert werden kann, stehen für die Planung ausreichend technische Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung, um unzulässige Belastungen sicher auszuschließen. Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist zudem der Rückbau oder die vollständige Integration der bestehenden Rejektaufbereitungsanlage. Da deren Trocknerabluft-Kamin aktuell eine Hauptlärmquelle für die angrenzende Wohnbebauung an der Brandenburger Straße darstellt, schafft deren Wegfall zusätzlichen Emissionsspielraum für das neue Vorhaben. Der Fachgutachter kommt zu folgendem Schluss:

„Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist nach fachlicher Einschätzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu erwarten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Allgemeinen sowie die Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten EBS-Dampferzeugers im Speziellen zu einer Auslösung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, sofern bei der Anlagenplanung der aktuelle Stand der Lärm-minderungstechnik beachtet wird und die maßgeblichen Geräuschquellen so limitiert werden, dass eine Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm dauerhaft gewährleistet ist.“

4.4.2 Geruchsimmissionen

Die Müller-BBM Industry Solutions GmbH hat eine Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im B-Planverfahren verfasst. Die gesamte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt, an dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte verkürzt, sinngemäß wiedergegeben.

Die Papier- und Kartonfabrik Varel betreibt an ihrem Standort in Varel eine sehr große Industrieanlage. Dort werden täglich über 3.000 Tonnen Papier und Karton produziert. Aufgrund ihrer Größe unterliegt die Fabrik strengen gesetzlichen Regelungen und Überwachungen (Immissionsschutzgesetz).

Die Herstellung von Papier benötigt viel Energie. Deshalb hat die Fabrik ein eigenes Kraftwerk auf dem Gelände, das Strom und Dampf produziert. Bisher werden vor

allem Erdgas und Biogas (aus der eigenen Wasseraufbereitung) genutzt. Das Kraftwerk ist sehr leistungsstark, wobei im Dauerbetrieb etwa zwei Drittel der maximal möglichen Leistung genutzt werden.

Das Unternehmen möchte seine Energieerzeugung modernisieren und umbauen. Es soll ein neuer Dampferzeuger gebaut werden, der nicht mehr mit Gas, sondern mit Ersatzbrennstoffen und Reststoffen befeuert wird (sogenannter EBS-Kessel). Dieser neue Kessel soll bestehende, mit fossilen Brennstoffen betriebene Anlagen ersetzen. Die Gesamtleistung bleibt dabei in etwa gleich. Mittelfristig ist zudem der Bau einer industriellen Großwärmepumpe geplant.

Die geplante Errichtung und der Betrieb des neuen EBS-DE wirkt sich ausschließlich auf den Umgang mit Reststoffen aus.

Die Bereiche

- Altpapierlager
- Altpapieraufbereitung
- Produktionsmaschinen (4 Papier- und Kartonmaschinen)
- Rejektaufbereitungsanlage und
- Prozesswasserbehandlungsanlage (PWA)

bleiben hinsichtlich ihrer Geruchemissionsfreisetzung im Wesentlichen unverändert.

Im Bereich der Produktionsmaschinen sind Optimierungen der Ableitbedingungen vorgesehen, beispielsweise durch die Zusammenlegung von Abgasströmen und die Erhöhung von Kaminen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der kommenden Genehmigungsverfahren umgesetzt und sind bereits in der Geruchsimmissionsprognose für das Bauleitplanverfahren enthalten.

Weitere potenzielle Geruchsminderungen, etwa durch Abluftkondensation in den Großwärmepumpen, lassen sich derzeit noch nicht quantifizieren und bleiben daher in der aktuellen Betrachtung unberücksichtigt.

Durch die Planung des EBS-DE ist vorgesehen, betriebsinterne Reststoffe (Rejekte, Spuckstoffe, ggf. Schlämme) künftig direkt am Standort zu verwerten, was eine weitere Reduktion der Geruchsemissionen erwarten lässt.

Die Anlieferung externer Ersatzbrennstoffe erfolgt ausschließlich in geschlossenen Fahrzeugen. Die Lagerung findet in geschlossenen Silos oder in einem Bunker statt, der über Schleusen mit Unterdruck befahren wird, um den Austritt relevanter Geruchsemissionen zu verhindern. Die dabei abgesaugte Bunkerluft wird dem Kessel als Verbrennungsluft zugeführt. Bei Stillstand der Verbrennungsanlage wird die Abluft über Aktivkohlefilter gereinigt.

Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Ableitbedingungen an den Produktionsanlagen werden die Geruchssituation im Umfeld spürbar entlasten.

Auch durch die Umstellung bei den betriebsinternen Reststoffen ist eine Reduzierung der Geruchsimmissionen zu erwarten, da diese künftig direkt im EBS-DE verwertet werden und somit als Emissionsquelle wegfallen bzw. minimiert werden.

Die Anlieferung und Lagerung externer Ersatzbrennstoffe erfolgt nach dem Stand der Technik, wodurch Geruchsemissionen wirksam vermieden werden.

Insgesamt stellen die Maßnahmen sicher, dass durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 272 keine Erhöhung der Geruchsbelastung eintritt. Vielmehr ist aufgrund der Minderungsmaßnahmen zukünftig mit einer Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung zu rechnen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 I 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.“

4.6 Belang Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (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. Demnach sind die Abfälle 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. genehmigungs-

rechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

4.8 Belang Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Im Jahr 2003 wurde durch die Bezirksregierung Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Der Auswertung ist zu entnehmen, dass die Luftbilder keine Bombardierungen innerhalb des untersuchten Bereichs zeigen. Hinzu kommt, dass der Planbereich schon langjährig in Nutzung ist und umfangreiche Bebauung und weitere Versiegelungen vorhanden sind. Dennoch wird der allgemeine Hinweis im Plan dargestellt:

„Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – direkt zu melden.“

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 272

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 werden alle Bauflächen als Industriegebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst flexible Ausnutzbarkeit des gesamten Betriebsgeländes.

In der Baunutzungsverordnung heißt es: „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“ Diesem Leitsatz folgend, sind innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig.

Um das Industriegebiet bestmöglich nutzen zu können, werden planerisch mögliche Konfliktsituationen innerhalb des Plangebietes durch den Ausschluss sensibler Nutzungen sichergestellt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind daher auch ausnahmsweise gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Nutzungen, die nicht im Einklang mit der Betriebsentwicklung stehen, sollen in diesem Plangebiet nicht zugelassen werden. So sind innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete 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). Wobei klarstellend zu erwähnen ist, dass mit Schank- und Speisewirtschaften nicht die bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Mitarbeitende

oder Besucher des Werkes gemeint sind. Eine Verpflegung der Angestellten, sowie der vielen Fernkraftfahrerinnen und Fernkraftfahrer, die den Betrieb beliefern soll auch weiterhin zulässig sein. Gleiches gilt für sportliche Zwecke dienende Einrichtungen, für den eigenen Bedarf. Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen zielt auf diese Nutzungen ab, wenn diese für Besucher bzw. Kunden von außen angeboten werden sollen, dies ist am Standort nicht gewünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 272 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes großflächig mit 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll die vorhandene Bebauung abgesichert werden und zukünftige Entwicklungsabsichten ermöglicht werden. Für den Bereich der Industriegebiete 2 und 3 werden mit 0,9 und 1,0 dem Bestand entsprechende Festsetzungen getroffen. Für Nebenanlagen ist darüber hinaus eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95% in den Industriegebieten 1, 4 und 5, sowie 100% im Industriegebiet 2 der Baugebietsfläche ist zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt ebenfalls den Bestand und die speziellen Anforderungen an die Betriebsabläufe, mit den vorhandenen und ggf. neu zu schaffenden Fahrwege auf dem Betriebsgrundstück.

Die Höhenentwicklung ist ein Hauptgrund für die vorliegenden Bauleitplanung. Der EBS-Dampferzeuger (EBS-DE) sowie die Großwärmepumpe erfordern eine bauliche Höhe, die heute weder durch die vorhandenen Bebauungspläne, noch über die Entwicklung nach §34 BauGB möglich wären. Aus diesem Grund wird in einem, sich vom Zentrum des Betriebsgrundstückes in Richtung Nordosten erstreckenden Bereich eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 35 m festgesetzt. Da die genauen Standorte der beiden genannten Betriebseinheiten heute noch nicht feststehen, wurde hier ein gewisser Spielraum berücksichtigt, gleichzeitig wurde der Bereich so klein wie möglich gehalten, um die Höhen auf dem übrigen Betriebsgelände im Wesentlichen so festzusetzen, wie sie bereits heute vorhanden sind bzw. wie sie zulässig wären. Im Übergang zu der im Süden gelegenen Wohnnutzung wird die bereits heute festgesetzte Höhe von maximal 22 m übernommen, der Bereich in dem sich die Papiermaschine befindet wird eine bestandsgerechte Höhe von maximal 25 m festgesetzt. Im Nordwesten, in dem Bereich, wo heute überwiegend Stellflächen für LKW vorhanden sind, wird die Höhe von 10 m aus dem Bestandsbebauungsplan auf 16 m erhöht, um hier eine Gleichbehandlung mit anderen Gewerbestandorten in der Stadt herzustellen. Zusammen mit der umlaufend festgesetzten Eingrünung ist immer noch ein möglichst harmonischer Übergang zur freien Landschaft abgesichert. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es im südlichen Bereich niedrigere bauliche Anlagen, die die dort vorhandene Lärmschutzwand nicht überragen, zuzulassen. Hier sollen in näherer Zukunft zwei Löschwasserbehälter errichtet werden, die Baugenehmigung hierfür liegt bereits vor.

Ausnahmen bei den Höhenfestsetzungen gibt es u. a. für Schornsteine, die eine Höhe von maximal 50 m erreichen dürfen, sowie für Biogasreaktoren und Silos für Feststoffe oder Flüssigkeiten, für diese gilt eine maximale Höhe von 35 m.

Die Höhenfestsetzungen gelten allgemein nicht für Anlagen zum Brandschutz und zum Blitzschutz. Hier werden in einigen Betriebsbereichen Fangstangen zum Blitzschutz (Länge ca. 2,5 m über Gebäude) oder Treppenhäuser für einen zusätzlichen Rettungsweg, sowie Löschmonitore (automatisierte Löschtürme mit ca. 15 m Höhe)

erforderlich. Diese Anlagen sind betriebsnotwendig und könnten die festgesetzten Gebäudehöhen überragen. Um einen flächendeckenden Blitz- und Brandschutz zu gewährleisten, sollen diese Anlagen in der dafür erforderlichen Höhe im gesamten Plangebiet zulässig sein, daher gelten hier die maximalen Höhen nicht.

Neben den Anlagen für Blitz- und Brandschutz gibt es eine weitere Ausnahme für technische Anlagen und Einrichtungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist um bis zu 5,0 m zulässig. Diese Festsetzung ist auch der Dimension erforderlich, da es sein kann, dass auf den Dächern der Hallen ggf. neue Rohrleitungen errichtet werden müssen, um die neuen Komponenten wie die Großwärmepumpe mit anderen Betriebseinheiten verbinden zu können.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise, Baugrenze

Die Überbaubaren Bereiche werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, wobei hier eine Baugrenze im Plangebiet festgesetzt wurde, überwiegend die 3,0 m Abstand zu den umliegenden Grünflächen, Regenrückhaltebecken oder Grundstücksgrenzen einhält, lediglich im Süden ist der Abstand der Baugrenze etwas größer gewählt worden. Hier verläuft die Baugrenze entlang der vorhandenen Lärmschutzwand und im Westen dann weiter auf der Flurstücksgrenze des ehemaligen Gleisgrundstücks bzw. entlang der dort vorhandenen Halle. Hintergrund dieser Festsetzung sind vor allem sich ständig ändernde Anforderungen einen Betrieb, wie er hier ansässig ist. Aktuell laufen z. B. Aufgrund gesetzlicher Änderungen, Planungen zur Anpassung des Brandschutzes. Aufgrund dieser Anpassungen werden im südlichen Bereich des Betriebsgeländes, nahe der dort vorhandenen Lärmschutzwand zwei Löschwassertanks errichtet. Um dies zu ermöglichen, ist auch hier ein überbaubarer Bereich erforderlich, der jedoch angrenzend zur Wohnbebauung geringere maximale Gebäudehöhen festsetzt. Ziel ist hier in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Bebauung lediglich Gebäudehöhen zuzulassen, die die Lärmschutzwand nicht überragen

Um die für den Betrieb unerlässlichen langen Gebäudestrukturen planungsrechtlich abzusichern, wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. 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)

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Aus dem Bebauungsplan Nr. 178 wird eine dort festgesetzte und auch umgesetzte Pflanzfläche über den vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Der Bereich entlang der „Hellmut-Barthel-Straße“ wird daher als 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 festgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölze und vor allem im Süden vorhandene Graben sowie die dort vorhandenen Scheerrasenflächen sind auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene Eingrünung gesichert und auf Dauer erhalten werden.

Entlang der Nordender Leke wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 195 übernommen. Diese private Grünfläche erhält zusätzlich die Zweckbestimmung Räumuferstreifen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumuferstreifen ist die sukzessive Eigenentwicklung der Vegetation hin zu einer halbruderaler Gras- und Staudenflur zulässig, der Bereich ist gehölzfrei zu halten. Gehölze würden an dieser Stelle einer ordnungsgemäßen Räumung des Gewässers entgegenstehen.

5.5 Kompensationsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Kompensationsbedarf ausgelöst. Die Kompensationsermittlung ist vollumfänglich dem Umweltbericht zu entnehmen. Der erforderliche Ausgleich wird auf externen Kompensationsflächen bereitgestellt. Die Kompensationsflächen befinden sich in der Stadt Varel, im Ortsteil Moorhausen, östlich der Straße Goldene Linie. Teilbereiche der hier enthaltenen Flurstücke wurden bereits als Kompensationsflächen für andere Bebauungspläne herangezogen. Die nun zusätzliche Kompensation kann ebenfalls anteilig im Bereich der Flurstücke umgesetzt werden.

Folgende Auflagen sind für die Kompensationsflächen vorgesehen:

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 m² wird die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 272, in Summe 49.122 Werteinheiten umgesetzt. Zur Erhaltung der hochwertigen Grünlandbiotoptypen 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.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherung der Entwässerung sind über die Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 mehrere Regenrückhaltebecken planungsrechtlich vorbereitet und in der Realität auch umgesetzt worden.

Das im Südwesten des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) wird auch in dem vorliegenden Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hellmut-Barthel-Straße“ und die „Dangaster Straße“.
- **Stromversorgung**
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsgnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Abwässer der Grundstücke werden über Leitungen in einen Sammelkanal in der Straße abgeleitet.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), sowie der EWE, die die PKV in beiden Versorgungsgebieten liegt.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen, genauere Ausführungen sind dem Kapitel „Belange der Wasserwirtschaft“ zu entnehmen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen durch die PKV sichergestellt. Dem aktuellen Feuerwehrplan der Papier- und Kartonfabrik ist zu entnehmen, dass sich auf dem Werksgelände und im näheren Umfeld sechs Löschwasserbrunnen, vier überirdische Löschwassersauganschlüsse, drei Unterflurhydranten, sechs überirdische Löschwasserbehälter und ein Löschwasserteich befinden. Alleine die Löschwasserbehälter haben ein Speichervolumen von 5.370 m³. Die Brandschutzeinrichtungen und Löschwassermengen liegen deutlich über den gesetzlichen Anforderungen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

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),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

Beurteilung Kompensationsflächenpool Moorhausen

Untersuchte Flurstücke:
Gemarkung Varel-Land, Flur 5, Flst. 445/185, 446/185, 184/5, 184/3,
184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8



Inhalt

1.0	EINLEITUNG	3
2.0	BESTANDSAUFNAHME	4
2.1	Grundlagendaten	4
2.2	Beschreibung der Biotoptypen im Gebiet	5
2.3	Erfassungen durch die UNB des Landkreises Friesland	10
3.0	ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN	11
3.1	Maßnahme 1: Entwicklung Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) durch Extensivierung der Nutzung	11
3.2	Maßnahme 2: Entwicklung von mesophilem Grünland durch Einbringen von Arten	12
4.0	AUFWERTUNGSPOTENZIAL AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN	14
5.0	ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN AUF DEN WEITEREN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (FLURSTÜCKE 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)	14
6.0	FAZIT	17
7.0	LITERATUR	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Flurstücke an der „Goldenen Linie“ (Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN)	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit Höhenlinien (Quelle: LGLN 2026).....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (LBEG 2026).	5
Abbildung 4: Kartenskizze zur Verteilung der Biotoptypen auf den Kompensationsflächen in Moorhausen, Stadt Varel (Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN).....	7
Abbildung 5: Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) auf Flurstück 446/185	8
Abbildung 6: Kleinflächiger Sonstiger Flutrasen (GFF) auf Flurstück 445/185	8
Abbildung 7: Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) auf Flurstück 185/3	9
Abbildung 8: Nährstoffreicher Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF) im östlichen Teil des Gebietes.....	9
Abbildung 9: Kleinflächiger Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) auf Flurstück 192/4	10
Abbildung 10: Biotoptypenkartierung der Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 der UNB, LK Friesland (Quelle: GIS-Shape der UNB, Landkreis Friesland (2024), Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN)	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mögliche Artenzusammensetzung der Saatgutmischung für die Ansaat zur Entwicklung von Biotoptypen des mesophilen Grünlands.....	13
Tabelle 2: Aufwertungspotenzial der Biotoptypen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185	14
Tabelle 3: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)	16

1.0 EINLEITUNG

Im Ortsteil Moorhausen der Stadt Varel stehen östlich der Straße „Goldene Linie“ zusammenhängende Flächen im Eigentum der Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) mit einer Gesamtgröße von ca. 145.346 m² als Kompensationsflächen zur Verfügung. Teilflächen werden bereits als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 195 der Stadt Varel verwendet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 73.855 m². Weitere 5.000 m² sind für den Bebauungsplan Nr. 225 planungsrechtlich als Kompensationsfläche gebunden. Anlass der hier vorgelegten Flächenbeurteilung ist der ermittelte Kompensationsbedarf im Zuge des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße“.

In der Abbildung 1 sind die Abgrenzungen und die Flurstücksnummern zu entnehmen.

Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch Geländebegehungen im April 2026. Die Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

Im Folgenden wird der Zustand der Flächen hinsichtlich der derzeitigen Ausstattung an Biotypen dargestellt. Anhand der vorhandenen Biotypen werden an den lokalen Gegebenheiten orientierte Maßnahmen entwickelt, die eine Aufwertung der Flächen ermöglichen.



Abbildung 1: Lage der Flurstücke an der „Goldenen Linie“ (Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN)

2.0 BESTANDSAUFNAHME

Im folgenden Kapitel werden die Flächen hinsichtlich ihres derzeitigen Zustandes in Bezug auf Biotoptypen und Bodenverhältnisse beschrieben.

2.1 Grundlagendaten

Das Gebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 145.346 m² umfasst ein zusammenhängendes Grünlandareal, das von Gräben begrenzt und durchzogen wird. Aktuell werden die Flächen teils gemäht und teils sehr extensiv beweidet. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Feldhecken und Einzelgehölzen.

Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Es fällt von Norden nach Süden leicht ab von +/- 0 NN auf etwa -0,5 m NN.

Die Entwässerung erfolgt durch Gräben, die überwiegend schon seit längerer Zeit nicht mehr geräumt wurden und die am Rande einiger Flurstücksgrenzen verlaufen. Hauptvorfluter sind im Süden der Moorhauser Graben und im Osten die Dangaster Leke.

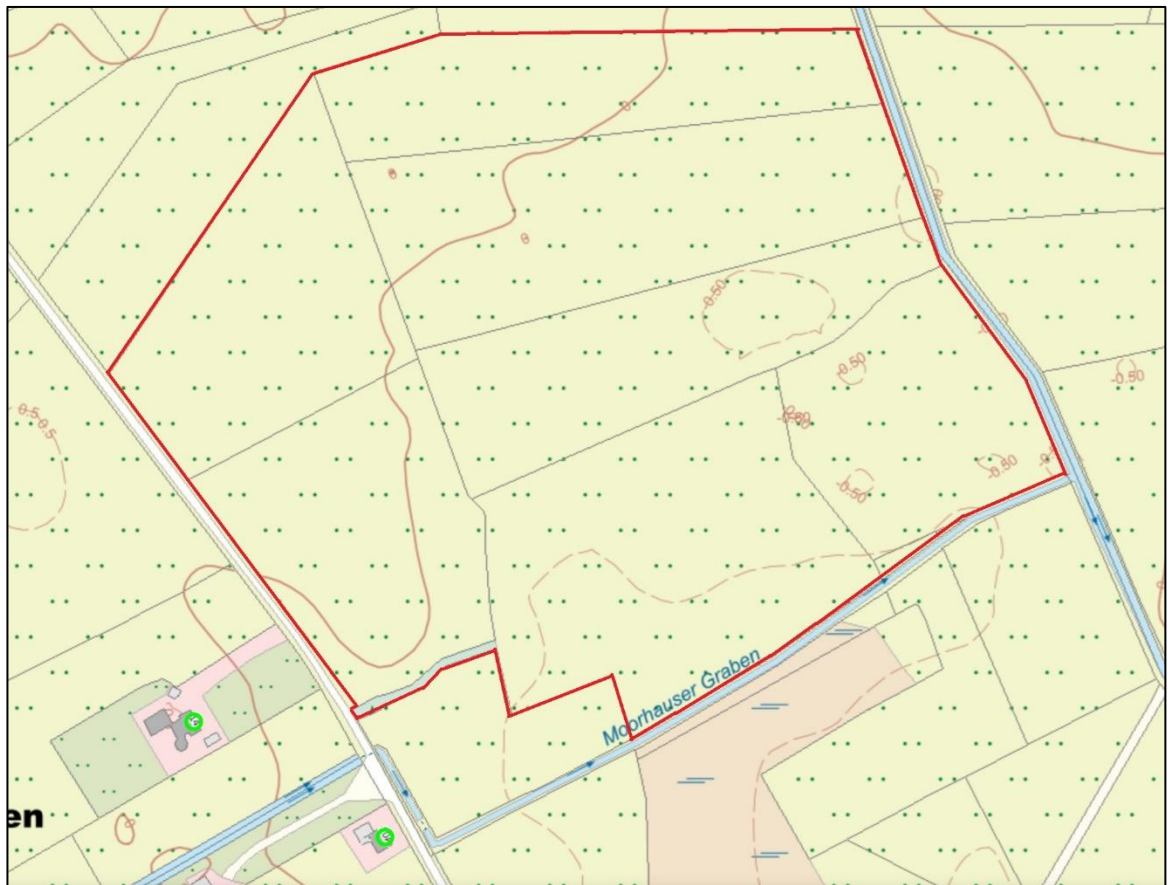


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit Höhenlinien (Quelle: LGLN 2026).

Die Bodenkarte (Abbildung 3) nach LBEG (2026) zeigt von Westen nach Osten einen Übergang von sehr tiefem Erdhochmoor (HHv5) zu sehr tiefem Niedermoor mit eisenreicher Kleimarschauflage (MNe/HN5). Der mittlere Grundwassertiefstand wird mit 0,7 m unter der Geländeoberfläche (GOF) angegeben, der mittlere Grundwasserhochstand mit 0,35 m u. GOF.

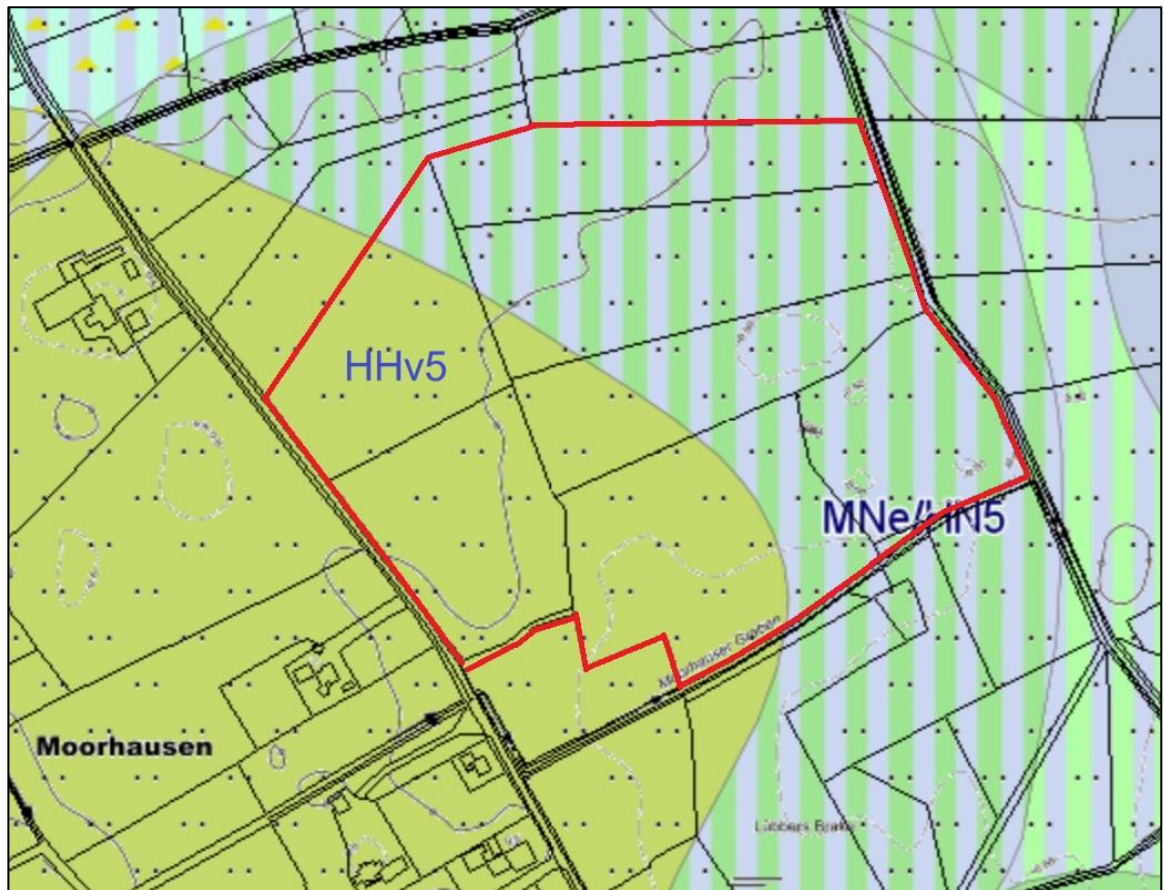


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (LBEG 2026).

2.2 Beschreibung der Biotoptypen im Gebiet

Die beiden im Westen gelegenen Grünlandflächen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185 sind als Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) einzustufen, in kleinflächigen überstauten Senken haben sich Flutrasen (GFF) entwickelt.

Vorherrschende Art im Intensivgrünland ist der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) begleitet von Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Gewöhnlichem Rispengras (*Poa trivialis*). Charakteristische Arten des Extensivgrünlandes wie das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) und der Rotschwingel (*Festuca rubra*) kommen nur untergeordnet bis selten vor. Das gilt auf diesen Flächen auch für die Flatterbinse (*Juncus effusus*). Vor allem in etwas tiefer liegenden Senken, die zeitweise überstaut werden, sind auch Flutrasenarten wie das Weiße Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und der Flutende Schwaden (*Glyceria fluitans*) vertreten.

Krautarten kommen nur selten eingestreut vor, dazu gehören das Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), der Weißklee (*Trifolium repens*) und das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*).

In kleinflächigen Senken, die von längerer Überstauung geprägt sind, dominiert der Flutende Schwaden, der von Weißem Straußgras und Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) begleitet wird. Randlich kommen hier auch Wolliges Honiggras und Wiesen-Fuchsschwanz vor.

Die östlich anschließenden Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 werden schon seit längerer Zeit nur noch extensiv genutzt, teilweise ist keine Nutzung mehr erkennbar. Hier hat sich ein stellenweise kleinräumiges Mosaik aus unterschiedlichen Biotoptypen feuchter bis nasser Standorte entwickelt. Den größten Flächenanteil nimmt Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) ein. Dominierende Grasart ist das Wollige Honiggras, das in vielen Bereichen von dichten Beständen der Flatterbinse durchsetzt ist (GEMj).

Nach Süden nimmt der Anteil überstauter Bereiche zu, so dass auch größerflächige Sonstige Flutrasen (GFF) vorkommen und Mosaik aus Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF). Dominierende Art ist hier die Flatterbinse, als weitere Feuchtezeiger kommen Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*) hinzu. Diese Bereiche sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützte Biotope.

Kleinflächig konnten auch Dominanzbestände der Schlanken Segge (*Carex acuta*) festgestellt werden, die ebenfalls in Kombination mit Wolligem Honiggras, Flatterbinse und Rohrglanzgras vorkommen. Diese Flächen werden als Brachestadium eines Seggen- und binsenreichen Flutrasens (GNFb) eingestuft und sind damit ebenfalls geschützte Biotope.

Da die Gräben seit längerer Zeit nicht mehr geräumt werden, ist der Wasserstand oberflächennah. Die Breite der Gräben beträgt an der Böschungsoberkante einen bis zwei Meter bei einer Sohlbreite zwischen 0,4 und einem Meter. Mit acht Meter Breite ist die Dangaster Leke deutlich breiter. Sie weist steile Uferkanten auf, der Wasserspiegel liegt 0,9 bis 1,2 m unterhalb der Bodenoberfläche, die Wassertiefe betrug zum Erfassungszeitpunkt etwa 0,4 m.

Die Gräben werden als Nährstoffreiche Gräben (FGR) eingestuft. Teilweise sind sie vollständig von Schilf (*Phragmites australis*) durchwachsen und erhalten dann den Nebencode für Schilf-Landröhricht (FGR/NRS).

Am Rande des Areals befinden sich einzelne Gehölze, vor allem Moorbirken (*Betula pubescens*) und verschiedene Weidenarten (*Salix* spp.). An der Südgrenze von Flurstück 446/185 verläuft eine Strauch-Baumhecke (HFM), in der Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Birken mit Stammdurchmessern bis 0,2 m vorkommen.



Abbildung 4: Kartenskizze zur Verteilung der Biotoptypen auf den Kompensationsflächen in Moorhausen, Stadt Varel (Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN).

Legende Biotoptypen (nach v. DRACHENFELS 2021):

§ nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschütztes Biotop
 (§) bei hinreichender Größe nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschütztes Biotop

Gebüsche und Kleingehölze

HFM Strauch- Baumhecke

Gewässer

FGR Nährstoffreicher Graben

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore

NSB Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte §
 NRS Schilf-Landröhricht

Grünland

GEM Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden
 GFF Sonstiger Flutrasen (§)
 GNF Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen §
 GIM Artenarmes Intensivgrünland auf Moorböden
 Zusätze: b = Brache, m = Mahd, j = binsenreich



Abbildung 5: Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) auf Flurstück 446/185



Abbildung 6: Kleinflächiger Sonstiger Flutrasen (GFF) auf Flurstück 445/185



Abbildung 7: Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) auf Flurstück 185/3



Abbildung 8: Nährstoffreicher Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF) im östlichen Teil des Gebietes



Abbildung 9: Kleinflächiger Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) auf Flurstück 192/4

Hinweis:

Für die Biotoptypen des Grünlands wird im Kartierschlüssel Anfang Mai bis Anfang Juni als beste Kartierungszeit angegeben. Dennoch war im April 2026 die Vegetation bereits so weit entwickelt, dass eine sichere Ansprache der für die jeweiligen Biotoptypen charakteristischen Arten möglich war. Dies gilt insbesondere für die typischen Arten des Intensivgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz und die Kennarten des Extensivgrünlandes wie Honiggras. Flutrasen sind sowohl an der Artenkombination wie auch an dem im Frühjahr besonders gut erkennbaren Grad der Überstauung sicher zu erkennen. Für Sumpfbiotope wie den Binsensumpf konstatiert auch der Kartierschlüssel eine fast ganzjährige Erfassungsmöglichkeit.

2.3 Erfassungen durch die UNB des Landkreises Friesland

Für die Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 liegt eine Biotoptypenkartierung der UNB des Landkreises Friesland aus den Jahren 2023 und 2024 vor. Hier wurden größerflächige Bereiche mit Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen (GNF) sowie Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) und Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) kartiert. Teilweise sind Übergänge zu Flutrasen festgestellt worden (Abbildung 10).

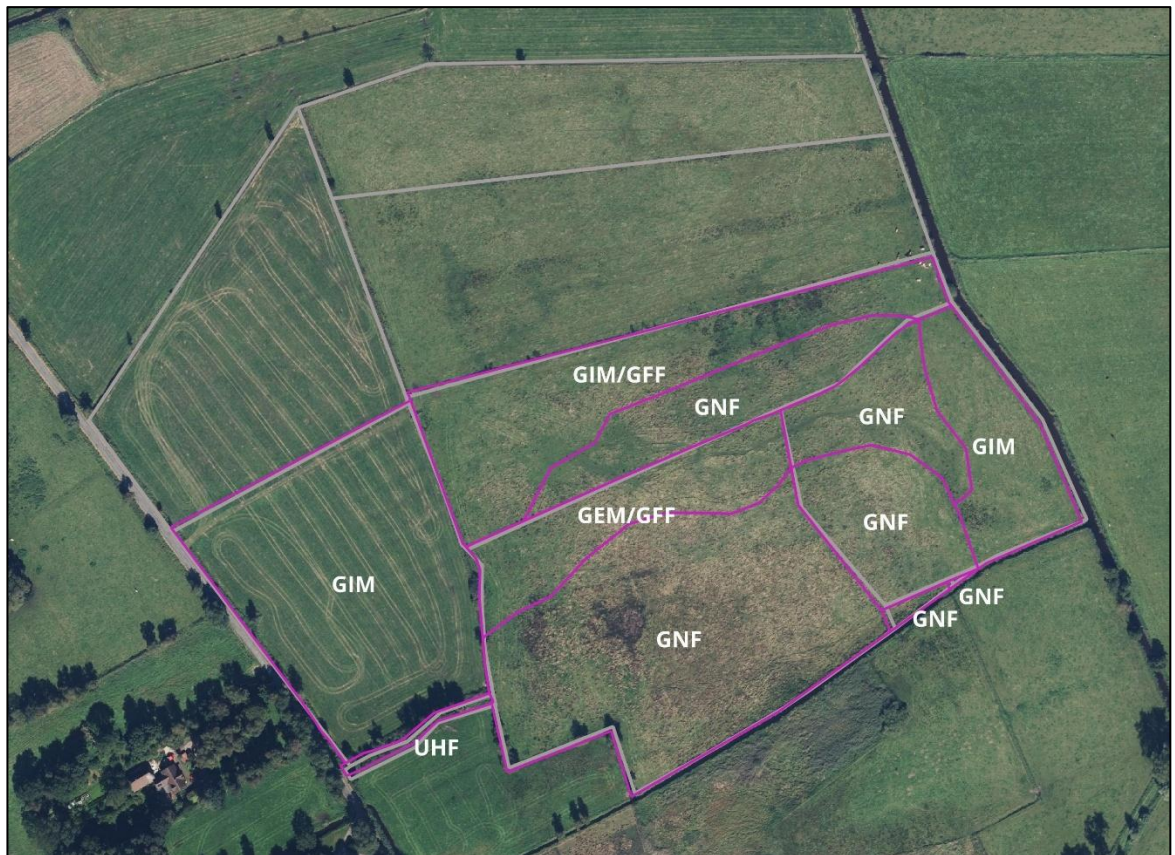


Abbildung 10: Biotoptypenkartierung der Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 der UNB, LK Friesland (Quelle: GIS-Shape der UNB, Landkreis Friesland (2024), Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN)

3.0 ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN

Durch verschiedene Maßnahmen können auf den Flurstücken unterschiedliche, natur-
schuttfachlich höherwertige Biotope entwickelt werden. Die beschriebenen Maßnahmen
basieren auf den gegebenen Boden- und Höhenverhältnissen sowie den aktuell vorhan-
denen Biotoptypen.

3.1 Maßnahme 1: Entwicklung Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) durch Extensivierung der Nutzung

Die Grünlandflächen sind im aktuellen Zustand flächig dem Intensivgrünland feuchter
Standorte zuzuordnen. Durch eine Extensivierung, verbunden mit einer Beibehaltung der
sehr geringen Entwässerung, ist auf diesen Flächen unter Einhaltung der weiter unten
genannten Bewirtschaftungsauflagen eine Ausbreitung von Arten der Flutrasen zu erwar-
ten, die aktuell bereits in den Flächen vorhanden sind und an kleinflächig bereits dominie-
rend auftreten. Das führt zu der Prognose, dass sich diese Flächen zu Sonstigem Flutra-
sen (GFF) entwickeln werden.

Die Aufwertung der Grünlandbereiche ist nur zu erreichen, wenn die im Folgenden aufge-
führten Bewirtschaftungsauflagen eingehalten werden, um eine dauerhafte extensive Nut-
zung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.
- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig.
- Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. In der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
- Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) 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 zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.
- In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche generell unzulässig.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.

3.2 Maßnahme 2: Entwicklung von mesophilem Grünland durch Einbringen von Arten

Sollte eine flächige Entwicklung von Flutrasen aufgrund der dafür erforderlichen hohen Grundwasserstände nicht gewünscht sein, ist auch eine Aufwertung des Grünlandes zu Sonstigem mesophilen Grünland (GMS) bzw. zu Mesophilem Grünland feuchter Standorte (GMF) durch eine punktuelle Neuansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut für artenreiches Grünland zu erreichen. Die Einsaat sollte auf etwa 30 % der Fläche in Streifen von 8 bis 10 m Breite erfolgen. Dabei ist die bestehende Grasnarbe durch Fräsen oder Eggen aufzureißen und das Saatgut an der Oberfläche einzubringen und zu walzen.

In der folgenden Tabelle sind die Arten der Regiosaatgutmischungen zusammengestellt, die für die Ansaat geeignet wären. Für die feuchteren Standorte bilden die fett gesetzten Arten den Schwerpunkt. Die übrigen Arten haben ihren Schwerpunkt im sonstigen mesophilen Grünland.

Tabelle 1: Mögliche Artenzusammensetzung der Saatgutmischung für die Ansaat zur Entwicklung von Biotoptypen des mesophilen Grünlands.

Gräser	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Agrostis gigantea</i>	Riesen-Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Festuca rubra</i> subsp. <i>rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa palustris</i>	Sumpf-Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
Leguminosen	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpf-Hornklee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
Kräuter	
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gew. Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Scorzoneroide autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knotige Braunwurz
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Nach der erfolgreichen Etablierung der Einsaat sind die für Maßnahme 1 beschriebenen Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten.

4.0 AUFWERTUNGSPOTENZIAL AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN

Aus den beschriebenen Maßnahmen ergibt sich in Tabelle 2 dargelegtes Aufwertungspotenzial auf den untersuchten Flurstücken (Wertfaktoren nach STÄDTETAG 2013 in Anlehnung an v. DRACHENFELS 2024).

Da im Städtetagsmodell bereits für Extensivgrünland eine potenzielle Spanne bis Wertfaktor 5 angegeben wird, muss diese auch für die deutlich artenreicheren Biotoptypen des Mesophilen Grünlands zur Anwendung kommen, zumal diese in der Zwischenzeit als nach § 24 NNatSchG geschützte Biotope eingestuft wurden.

Tabelle 2: Aufwertungspotenzial der Biotoptypen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185

Aktueller Biototyp mit Flächen-größe	Wertfaktor aktuell	Ziel-Biototyp	Wertfaktor Ziel-Biototyp	Steigerung
Artenarmes Intensivgrünland (GIM: 19.165 m²)	2	Sonstiger Flutrasen (GFF)	4	2
Artenarmes Intensivgrünland (GIM: 18.770 m²)	2	Sonstiges Mesophiles Grünland/Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMS/GMF)	4	2

Fazit:

Das o. g. Aufwertungspotenzial auf den beiden westlichen Flurstücken 445/185 und 446/185 kann demnach mit zwei Wertfaktoren angesetzt werden. Bei einer Gesamtfläche von 37.935 m² entspräche dies einer Aufwertung um 75.870 Werteinheiten.

5.0 ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN AUF DEN WEITEREN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (FLURSTÜCKE 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)

Auf den Flächen im östlichen Teil des Gebietes wurden bereits seit längerer Zeit Kompensationsmaßnahmen in Form von Nutzungsextensivierungen umgesetzt, die im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 195 und B-Plan Nr. 225 der Stadt Varel beschrieben wurden. Das Kompensationserfordernis für den B-Plan Nr. 195 beläuft sich dabei auf 73.855 m². Für den B-Plan Nr. 225 wurden 5.000 m² in Anspruch genommen. Bei einer damals angesetzten Aufwertung von 1,5 Werteinheiten werden dadurch insgesamt 118.283 Werteinheiten benötigt.

Im Rahmen der hier vorliegenden Eignungsprüfung zur Kompensation für den B-Plan Nr. 272 wurden auch die aktuellen Entwicklungen auf diesen Flächen betrachtet (siehe Kap. 2.2) und bewertet. Dabei wird in Übereinstimmung mit den beiden o. g. Umweltberichten davon ausgegangen, dass die Ausgangssituation für alle Flächen ein Artenarmes Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) war, das mit einem Wertfaktor von 2 angesetzt wird. Die seinerzeit umzusetzenden Extensivierungsmaßnahmen bei einer gleichzeitig deutlich reduzierten Entwässerung durch Einstellen der Grabenräumung hat auf einigen Flächen zur Entwicklung eines Extensivgrünlandes auf Moorböden mit Anteilen von Flutrasen geführt, das im Mittel mit einem Wertfaktor von 3,5

zu bewerten ist. Das bedeutet, dass das damalige Kompensationsziel mit einem Wertfaktor von 3,5 hier erreicht wurde.

Einige Bereiche haben sich darüber hinaus zu größer flächigen Flutrasen (GFF) und Binsensümpfen (NSB) oder einem Mosaik aus beiden Biotoptypen (NSB/GFF) entwickelt. Diese Flächen gehören zu den nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützten Biotopen.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Friesland werden auf den Flurstücken 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 die Kartierungsergebnisse der UNB aus den Jahren 2023/2024 (siehe Abbildung 10) ergänzend hinzugezogen.

Es sind folglich die vorkommenden Strukturen, wie der Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Flutrasen (GNF), teilweise mit einem Wertfaktor von bis zu 5 zu bewerten, da bereits von einer längerfristigen Etablierung auszugehen ist.

Nach Rücksprache mit der UNB wurden Teilgebiete mit höheren Wertstufenzuordnung entsprechend übernommen. Auf den Flächen, welche von der UNB im Zuge einer auf die Flächenbeurteilung für den Landschaftsrahmenplan erfolgten Kartierung mit niedrigeren Wertstufen eingeordnet wurde, wurde aber tatsächlich eine Extensivierung und eine deutliche Aufwertung der Flächen erreicht gegenüber der ursprünglichen Kartierung als GIM. Die Auflagen der Bewertung mit Wertfaktor 3,5 aus dem Bebauungsplan 195 wurden in der Bewirtschaftung über den seit Satzungsbeschluss vergangenen Zeitraum umgesetzt.

Dadurch ergibt sich für die genannten Biotopflächen eine um den Wertfaktor 1,5 höhere Bewertung, als ursprünglich mit den durchgeführten Maßnahmen intendiert war. Dementsprechend können für diese Flächenanteile zusätzliche Flächenpunkte generiert werden.

Eine weitergehende Entwicklung erscheint aufgrund ihrer höheren Lage im Gelände allerdings unwahrscheinlich. Entsprechend wurde mit Mail vom 22.04.2026 diese Einordnung durch die UNB im Rahmen der Flächenbeurteilung zur Ermittlung der Werteinheiten bestätigt.

Tabelle 3 zeigt eine Zusammenstellung der Biotoptypen des östlichen Teils der Kompensationsflächen mit den entsprechenden Wertfaktoren und Flächenangaben.

Tabelle 3: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)

Flurstück	Ausgangsbiototyp	Wertfaktor Ausgangsbiototyp	Biotoptyp aktuell (mit Flächengrößen*)	Quelle	Wertfaktor Biotoptyp aktuell	Steigerung	Werteinheiten Kompensation
184/5	GIM	2	GEM (16.170 m ²)	DMP	3,5	1,5	24.255
184/5	GIM	2	GEM/GFF (669 m ²)	DMP	3,5	1,5	1.004
184/3	GIM	2	GEM (23.248 m ²)	DMP	3,5	1,5	34.872
184/3	GIM	2	GEM/GFF (2.350 m ²)	DMP	3,5	1,5	3.525
184/3	GIM	2	GFF (884 m ²)	DMP	4	2	1.768
184/1	GIM	2	GIM/GFF (12.366 m ²)	UNB	3,5	1,5	18.549
184/1	GIM	2	GNF (6.129 m ²)	UNB	5	3	18.387
192/4	GIM	2	GNF (21.595 m ²)	UNB	5	3	64.785
192/4	GIM	2	GEM/GFF (6.594 m ²)	UNB	3,5	1,5	9.891
192/4	UHF	3	UHF (490 m ²)	UNB	3	0	0
193/4	GIM	2	GNF (10.025 m ²)	UNB	5	3	30.075
193/4	GIM	2	GIM (5.888 m ²)	UNB	3,5	1,5	8.832
194/10	GIM	2	GNF (322 m ²)	UNB	5	3	966
194/8	GIM	2	GNF (40 m ²)	UNB	5	3	120
Gesamtkompensationsflächenwert:							217.029

Auf den betrachteten Kompensationsflächen ergibt sich insgesamt ein Kontingent an Werteinheiten für eine Kompensation von **217.029**. Von diesen Werteinheiten sind über die B-Pläne Nr. 195 und Nr. 225 insgesamt bereits 118.283 Werteinheiten für Kompensation beansprucht worden, die zu berücksichtigen sind.

Aufgrund dessen verbleibt ein Wert von 98.746 Werteinheiten, die auf diesen Flurstücken für andere Kompensationsverpflichtungen zur Verfügung stehen.

Zur Erhaltung der hochwertigen Biotoptypen sind die unter 3.1 genannten Nutzungsaufgaben einzuhalten. Insbesondere zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasens ist es erforderlich, die aktuell dominierenden Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren, um die Ausbreitung weiterer Arten des Nassgrünlandes, insbesondere von Seggen, zu ermöglichen. Dies kann durch eine extensive Beweidung oder ein- bis zweischürige Mahd erreicht werden.

6.0 FAZIT

Die beiden westlichen Flurstücke (445/185 und 446/185) sind als Kompensationsflächen gut geeignet. Mit den beschriebenen Maßnahmen lassen sich – abhängig vom Kompensationsziel und den bevorzugten Maßnahmen - Aufwertungen um zwei Wertfaktoren erzielen, was bei einer tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche von 37.935 m² einer Aufwertung von 75.870 Werteinheiten entspricht.

In den bereits bestehenden Kompensationsflächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8) konnte das ursprüngliche Kompensationsziel erreicht und auf Teilflächen sogar übertroffen werden, so dass daraus weitere Wertpunkte generiert werden können. Insgesamt kann somit ein Kontingent von insgesamt **217.029** Werteinheiten erzielt werden. Da auf diesen Flächen bereits Kompensationsverpflichtungen zweier Bebauungspläne mit einem Bedarf von insgesamt 118.283 Werteinheiten bestehen, die zu berücksichtigen sind, verbleiben noch 98.746 Werteinheiten, die für weitere Kompensationsverpflichtungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt hat sich auf den Flächen ein abwechslungsreicher Lebensraum mit einer großen Vielfalt an Biotopstrukturen entwickelt, die gleichzeitig eine Erhöhung der Habitatdiversität für die lokale Fauna bieten.

Auf allen untersuchten Flurstücken können demnach insgesamt 174.616 Werteinheiten (75.870 + 98.746) generiert werden.

7.0 LITERATUR

- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-336.
- DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2/2024, pp. 69-140.
- LANDKREIS FRIESLAND, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2024): Biotoptypenkarte von ausgewählten Flächen in Varel-Moorhausen.
- LGLN (2024): Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ©2024  LGLN
- LBEG (2026): Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Nibis-Kartenserver, Abruf April 2026.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover.

Plan 1

Biotoptypen 2026 nach DRACHENFELS

- Biotoptypen
- HPG - Standortgerechte Gehölzpflanzung

HPS - Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand

FGR - Nährstoffreicher Graben

UHM - Halbruderaler Gras- und Staudenflur
mittlerer Standorte

URF - Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
(- = Schlechte Ausprägung)

GRR - Artenreicher Scherrasen

GRA - Artenarmer Scherrasen
(- = Schlechte Ausprägung)

GRT - Trittrassen

BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen
Gehölzarten

HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
(Zusatzkürzel: Ah = Ahorn, Bi = Birke,
Bu = Buche, Ea = Amerikanische Eichenarten,
Er = Erle, Ei = Eiche, Es = Esche,
Hb = Hainbuche, Ho = Holunder, Li = Linde;
1 = Altersklasse 1 (BHD 7-<20 cm),
2 = Altersklasse 2 (BHD 20-<50 cm))

ER - Beet /Rabatte

OVS - Straße

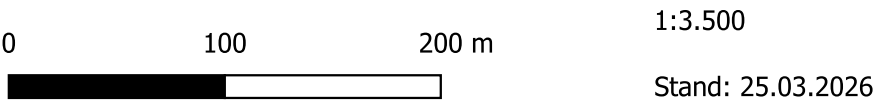
OVP - Parkplatz

OVW - Weg

OFL - Lagerplatz

OGI - Industrielle Anlage

OSK - Kläranlage
- Ohne Signatur, da nur als weiterer Hauptcode vergeben:
OFG - Sonstiger gewerblich genutzter Platz
OMP - Bepflanzter Wall



Ö 6.1

Müller-BBM Industry Solutions GmbH Helmut-A.-Müller Straße 1 - 5 82152 Planegg

Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co KG
Dangaster Straße 38
26316 Varel

Müller-BBM Industry Solutions GmbH
Helmut-A.-Müller Straße 1 - 5
82152 Planegg

Telefon +49(89)85602 0
Telefax +49(89)85602 111

www.mbbm-ind.com

Dipl.-Ing. agr. Walter Grotz
Telefon +49(89)85602 305
walter.grotz@mbbm-ind.com

19. Dezember 2025
M186374/04 Version 1 GTZ/KOP

Bebauungsplan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik ö südlich der Hellmuth-Barthel-Straße in der Stadt Varel

Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im B-Planverfahren

Schreiben Nr. M186374/04

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nehmen wir zu den zu erwartenden Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich der Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stellung.

Müller-BBM Industry Solutions GmbH
HRB München 86143
USt-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer:
Joachim Bittner,
Manuel Männel,
Dr. Alexander Ropertz

1 Situation und Aufgabenstellung

Die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co KG betreibt an ihrem Standort Dangaster Str. 38, 26316 Varel im Landkreis Friesland in Niedersachsen eine Papier- und Kartonfabrik mit einer genehmigten Anlagenkapazität von 3.216 t/d.

Die Anlage ist der Nr. 6.2.1¹ des Anhangs 1 der 4. BImSchV in der aktuellen Fassung zugeordnet und dort mit „G/E“ gekennzeichnet („Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG (mit Öffentlichkeitsbeteiligung)“ „Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie, IED“).

Als Nebenanlage zur Papier- und Kartonmaschine betreibt die Firma Energieerzeugungsanlagen zur Erzeugung von Dampf und Strom für die Papier- und Kartonmaschine. Die genehmigte Feuerungswärmeleistung (FWL) beträgt 281,3 MW, wovon ca. 170 bis 200 MW dauerhaft benötigt werden. Die Feuerungsanlagen bestehen aus drei GuD-Anlagen, einem Leistungskessel und zwei Blockheizkraftwerken (BHKW). Als Brennstoff wird Erdgas und Biogas eingesetzt, die BHKW werden ausschließlich mit Biogas aus der Anaerobie der betriebseigenen Prozesswasserbehandlungsanlage betrieben.

Die Kraftwerksanlagen werden als gemeinsame Anlage der Nr. 1.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV² zugeordnet.

Die Firma plant nun die Installation und den Betrieb einer Kesselanlage mit Ersatzbrennstoff- und Reststofffeuerung (im weiteren EBS-Dampfererzeuger / EBS-DE) mit einer Leistung von ca. 45 t Dampf/h (entspricht einer FWL von ca. 39 MW) und die künftige Stilllegung von bestehenden fossil befeuerten Anlagen mit etwa gleicher Leistung. Des Weiteren ist mittelfristig die Errichtung einer industriellen Großwärmepumpenanlage geplant.

Für den Vorhabenbereich wird aktuell ein neuer Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik“ aufgrund der geplanten Aufstellung des EBS-DE und einer Großwärmepumpe angepasst (Antrag Stand 05.08.2025). Die vorhandenen Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 werden damit überlagert.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen der Papier- und Kartonfabrik einschließlich EBS-DE zu erstellen.

Für den Bebauungsplanentwurf ist die vorliegende gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen zu verfassen.

¹ Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe mit einer Produktionskapazität von 20 Tonnen oder mehr je Tag.

² Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage), einschließlich zugehöriger Dampfkessel, mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr.

2 Anlagen- und Verfahrensbeschreibung

Die geplante Errichtung und der Betrieb des neuen EBS-DE wirkt sich ausschließlich auf den Umgang mit Reststoffen aus.

Die Bereiche

- ¶ Altpapierlager
- ¶ Altpapieraufbereitung
- ¶ Produktionsmaschinen (4 Papier- und Kartonmaschinen)
- ¶ Rejektaufbereitungsanlage und
- ¶ Prozesswasserbehandlungsanlage (PWA)

bleiben hinsichtlich ihrer Geruchemissionsfreisetzung im Wesentlichen unverändert.

Allerdings sind im Bereich der Produktionsmaschinen Verbesserungen der Ableitbedingungen (Zusammenfassung von Abgasströmen und Erhöhung von Kaminen) vorgesehen, die im Zuge der anstehenden Genehmigungsverfahren umgesetzt und in der Geruchsimmissionsprognose für das Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Weitere Verringerungen der Geruchsemissionen, die u. a. durch Abluftkondensation in den Großwärmepumpen erwartet werden, können im Zuge des Bauleitplanverfahrens noch nicht quantifiziert werden und bleiben daher zunächst unberücksichtigt.

Im Zuge der Planung des EBS-DE werden die betriebsintern anfallenden Reststoffe (Rejekte, Spuckstoffe, ggf. auch Schlämme) zukünftig direkt am Standort verwertet, sodass eine Verminderung der Geruchsemissionen zu erwarten ist.

Die Ersatzbrennstoffe, die extern angeliefert werden, werden in geschlossenen Fahrzeugen angeliefert. Die Lagerung erfolgt dann entweder in geschlossenen Silos oder/und in einem Bunker, den die Fahrzeuge über im Unterdruck stehende Schleusen befahren, sodass keine relevanten Geruchsstoffemissionen nach Außen entweichen können. Die abgesaugte Luft wird dem Kessel als Verbrennungsluft zugeführt. Im Falle des Stillstands der Verbrennung wird die Bunkerabluf abgesehen und über Aktivkohlefilter gereinigt.

3 Zusammenfassende Beurteilung

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Ableitbedingungen der geruchsträchtigen Luft der Produktionsanlagen wird zu einer Verringerung der Geruchsbelastung in der Umgebung führen.

Durch die vorgesehenen Änderungen der potentiell geruchsrelevanten Quellen im Bereich der betriebsinternen Reststoffe, die zukünftig direkt im EBS-DE verwertet werden, sind Verringerungen der damit einhergehenden Geruchsbelastung zu erwarten.

Die Anlieferung und Lagerung von externen Ersatzbrennstoffen erfolgt so, dass Geruchsemissionen und -immissionen dem Stand der Technik entsprechend vermieden werden.

Insgesamt ist durch die geplanten Maßnahmen sichergestellt, dass durch die Anlagen, die innerhalb des Bebauungsplans 272 vorhanden und geplant sind, keine Erhöhung der aktuellen Geruchsbelastung einhergeht. Es ist aufgrund der geplanten Minderungsmaßnahmen zukünftig eher mit einer Verringerung der Geruchsbelastung in der Umgebung zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. agr. Walter Grotz

Ö 6.1



Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co KG

Dangaster Straße 38

26316 Varel

**Bebauungsplan Nr. 272, Stadt Varel
„Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der
Hellmut-Barthel-Straße“**

Oberflächenentwässerung Konzept

Aufgestellt durch:

HBI  **Hiller + Begemann**
Ingenieure GmbH

T +49 (0) 421 460 36-0
E info@hbi-hb.de
www.hbi-hb.de

Planungsträger: Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

Maßnahme: Bebauungsplan Nr. 272

Leistung: Oberflächenentwässerung

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Die Papier- und Kartonfabrik Varel (im Folgenden PKV) plant die Errichtung eines Ersatzbrennstoffdampferzeugers und mittelfristig die Errichtung einer industriellen Großwärmepumpenanlage zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades für eine zukunftsgerichtete Aufstellung des Unternehmens. Zur Aufstellung eines neuen, umfassenden Bebauungsplanes Nr. 272 der Stadt Varel ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine fachliche Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige Bauvorhaben auf dem Gelände der Papier- und Kartonfabrik Varel ist in Bezug auf die Oberflächenentwässerung der Ist-Zustand darzustellen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen werden im nachgelagerten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren fachrechtlich geprüft und weiter konkretisiert. Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept dient der städtebaulichen Einordnung und Grundsatzbewertung der vorgesehenen Maßnahmen, ersetzt jedoch nicht das anschließend durchzuführende Erlaubnisverfahren für das gesamte Werksgelände.

2 Grundlagen

2.1. Vorhandene Bebauungspläne

Die PKV wird derzeit von zwei Bebauungsplänen planrechtlich abgebildet. Der nördliche Bereich ist im B-Plan Nr. 178 und der westliche Bereich im B-Plan 195 erfasst und als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Im Bereich des Werksgrundstücks sind die bestehenden B-Pläne aufzuheben. Für den Großteil des Geländes liegt kein Bebauungsplan vor. Dieser Bereich ist demnach dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen.

Mit dem neuen Bebauungsplan ist geltendes Planungsrecht für das gesamte Werksgelände zu schaffen.

2.2. Unterlagen und Datenquellen

- Entwässerungsplan Papier- und Kartonfabrik Varel (2014)
- Unterlagen Bau Halle 5, Plangenehmigung gemäß §§ 119 u. 128 NWG für die Verlegung des Gewässers II. Ordnung „Waisenhausgraben“ in Varel (1986)
- Unterlagen Bau Halle 6, Genehmigung zur Teilverrohrung des Gewässers II. Ordnung „Waisenhausgraben“ auf dem Werksgelände der Papier- und Kartonfabrik Varel (1997)
- Unterlagen Bau Halle 8, Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag RRB (2010)
- Stellungnahme des OOWV, Brake, Bauleitplanung der Stadt Varel; Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut Barthel-Straße) (17.2.2026)

- Planausschnitt OOWV, Brake Abwasser Varel, Industriegebiet (01/2026)
- Entwässerungsverband Varel frühzeitige Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB (02/2026)
- Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbe- und Industriegebiet in Varel-Rallenbüschen"
- Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung Papier- und Kartonfabrik Varel (PKV)“
- Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ (Entwurf)
- DIN EN 752 (2017) „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden – Kanalmanagement“; Deutsche Fassung EN 752:2017 **Deutsches Institut für Normung e. V. (DIN)**
- DIN EN 12056 (2001) „Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden; Deutsche Fassung EN 12056:2000 **Deutsches Institut für Normung e. V. (DIN)**
- DIN 1986-100 (2016) „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056!“ **Deutsches Institut für Normung e. V. (DIN)**
- DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 (2020) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 1: Allgemeines“ **Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)**
- DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 (2020) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ **Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)**
- DWA-A 117 (2014) „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ **Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)**
- DWA-A 118 (2024) „Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen“ **Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)**
- DWA-A 138-1 (2024) „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ **Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)**
- Deutscher Wetterdienst (DWD) (2020) „Starkniederschlagshöhen für Deutschland – itwh KOSTRA-DWD 2020“
- FGSV (2013) „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV)“ **Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen**

2.3. Lage und Topographie des Plangebietes

Die Papier- und Kartonfabrik Varel (PKV) befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Varel (Landkreis Friesland), in den Ortsteilen Langendamm, Rallenbüschen und Varel Stadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Norden und Westen entlang der Hellmuth-Barthel-Straße, im Osten entlang der Dangaster Straße und im Süden entlang der Wohnbebauung Nelkenstraße / Helgoländer Straße.

Die Höhenlage der PKV liegt ungefähr bei +1,5 - +3,0 mNHN.

2.4. Geologische Verhältnisse

Um Aussagen zu den geologischen Verhältnissen innerhalb des geplanten B-Plan Bereichs zu gewinnen, werden geotechnische Bohrungen aus den Jahren 2018/2019 herangezogen. In Teilbereichen stehen unter der oberen Auffüllung Feinsande bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m u GOK an, die von Torf in einer Mächtigkeit von ca. 2,0 m unterlagert werden. Anschließend folgt bis zur Endteufe bei 6,0 m u GOK Schluff. Andere Bereiche weisen oberflächennah bereits Schluff auf, der von Torf unterlagert wird. Es stehen ebenfalls Bereiche an, in denen bis zur Endteufe nur Feinsand vorherrscht.

2.5. Grundwasserverhältnisse

Grundwasser wurde bei den durchgeführten geotechnischen Untersuchungen bei einer Tiefe von ca. 1,3 m u GOK angetroffen. Nach NUMIS (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) liegt die Grundwasseroberfläche bei ca. 1,0 m u GOK.

2.6. Wasserwirtschaftliche Randbedingungen

Den Hauptvorfluter bildet die Nordender Leke. Das Gewässer II. Ordnung, das im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 178 verlegt wurde, verläuft von Süd-West nach Nord-Ost um das Gelände der PKV herum. Es wird vom Entwässerungsverband Varel unterhalten. Die mittlere Sohlage liegt bei -1,45 mNN

Der mittlere Wasserstand am Vareler Siel, Binnenseite, beträgt ca. -0,90 mNHN.

3 Hydrologische Grundlagen

3.1. Niederschlag

Zur hydraulischen Berechnung werden die KOSTRA-Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) in der Fassung KOSTRA-DWD 2020 herangezogen. Für das betrachtete Grundstück wird das Rasterfeld Spalte 119, Zeile 86 verwendet.

Damit ergibt sich die folgende Niederschlagsspende:

$r_{15}, n = 1,0$	110,0 l/(s*ha)
$r_5, n = 0,2$	360,0 l/(s*ha)
$r_{15}, n = 0,2$	167,8 l/(s*ha)
$r_5, n = 0,1$	420,0 l/(s*ha)

3.2. Jahresniederschlag

Nach Hydrologischem Atlas von Deutschland liegt die Jahresniederschlagshöhe in Varel bei 809 mm/Jahr und die mittlere jährliche tatsächliche Verdunstungsrate bei 542 mm/Jahr.

4 Entwässerungskonzept

4.1. Ableitung des Schmutzwassers - Bestand

Da die Stadt Varel überwiegend im Mischsystem entwässert wird, erfolgt auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der PKV über die Mischkanalisation in die Kläranlage des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), im Moorhausener Weg. Die anfallenden Schmutzwassermengen sind nicht bekannt.

4.2. Ableitung des Niederschlagswassers - Bestand

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Gelände der Papier- und Kartonfabrik Varel auf drei unterschiedliche Arten, die nachfolgend näher erläutert und zusammengefasst werden.

Im nachgelagerten Erlaubnisverfahren werden die Maßnahmen weiter konkretisiert.

4.2.1. Mischkanalisation der Stadt Varel zur Kläranlage des OOWV

Eine Mischwasserleitung DN 900 verläuft aus der Nelkenstraße kommend im südöstlichen Bereich der PKV hinter der Lärmschutzwand. Hierüber entwässern nicht nur die Schmutzwassereinleitungen, sondern auch Niederschlagswasser wird teilweise abgeführt.

Die nachfolgenden Flächen sind an diese städtische Leitung angeschlossen.

Bezeichnung	Flächenart und Flächengröße [m²]	Abflussbei- wert ψ	Abflusswirksame Fläche A_u [m²]
Dach Produktion	16.496	0,9	14.846
Verwaltung	1.360	0,9	1.224
Lagerfläche Altpapier	3.606	0,3	1.081
Parkplatz	1.045	0,75	784
Verkehrsfläche	19.071	0,75	14.303
SUMME			32.238

Tab. 1: Übersicht Einleitungen OOWV

Zur Ermittlung des jährlichen Gesamtniederschlags, der in den Mischwasserkanal abgeschlagen wird, werden die Daten des Hydrologischen Atlases von Deutschland herangezogen. Demnach liegt die Jahresniederschlagshöhe in Varel bei 809 mm/Jahr.

Bezogen auf die angeschlossenen Flächen ergibt sich ein jährlicher Oberflächenabfluss von
 $Q = 809 \cdot 32.238 / 1.000 = \mathbf{26.081 \text{ m}^3/\text{Jahr}}$

4.2.2. Ableitung in die Nordender Leke

Neben der Zuführung zur Kläranlage des OOWV erfolgt, historisch gewachsen, auch eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Vorfluter Nordender Leke an fünf unterschiedlichen Stellen. Die Einleitungen erfolgen als Drossel­einleitung im Ablauf von zwei Regenrückhaltebecken und ungedrosselt über drei weitere Einleitstellen.

Die Drossel­einleitungen wurden im Zuge der bestehenden B-Pläne 178 und 195 festgesetzt. Auf diese wird im vorliegenden Konzept weiterhin verwiesen, s. Tabelle 2.

Zur Ermittlung der anfallenden Wassermengen, die in die Nordender Leke über die genannten ungedrosselten Einleitstellen entwässern, wurde als Bemessungsereignis nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde ein Regenereignis von

$$r_{(D,T)} = r_{(5,10)} = 420 \text{ l/(s*ha)}$$

angesetzt.

Der ehemalige Waisenhausgraben, der ursprünglich entlang der südwestlichen Grenze der Papier- und Kartonfabrik Varel verlief und aufgrund von Werkserweiterungen inzwischen verrohrt und zu einem DN 1.600 Kanal unterhalb der Halle 6 ausgebaut wurde, entwässert bei Starkregenereignissen zusätzlich das Mischwassersystem der Stadt Varel. Die Einleitungen aus dem Mischsystem der Stadt Varel erfolgen sowohl über den Klärüberlauf als auch über den Beckenüberlauf des Regenüberlaufbeckens Nelkenstraße.

Als maximaler Beckenüberlauf wurde bei Ausbau der Rohrleitung eine Notüberlaufmenge von 4.224 l/s angegeben. Wie groß der Abfluss aus dem System tatsächlich ist, ist nicht bekannt.

Auch ein Großteil der Dachentwässerung der Hallen 2-7 wird über die vorhandene Kanalisation DN 1.600 ungedrosselt abgeleitet.

Folgende fünf Einleitstellen bilden den Abfluss in die Nordender Leke von der Papier- und Kartonfabrik Varel (s. auch Anlage 3.1).

Nr.	Bezeichnung	Einleitstelle	Flächenart – und größe [m²]	Abfluss bei Q= 420 [l/s]	Bemerkung
1	Halle 8, Westen	R: 32.441.708 H: 5.917.128	Dachfl.: 24.945 Verkehrsfl.: 2.105	Q _{Dr} = 7,5	Drosselabfluss über RRB
2	Ehem. Waisenhaus- graben	R: 32.441.861 H: 5.917.336	Dachfl.: 58.135 Verkehrsfl.: 6.470	2.451	Q _{Not} aus RÜ Nel- kenstraße ist nicht bekannt
3	Nord/Mitte	R: 32.441.950 H: 5.917.695	Dachfl.: 1.130 Verkehrsfl.: 2.135	Q _{Dr} = 23,2	Drosselabfluss über RRB
4	Halle Stoffaufberei- tung PM4	R: 32.442.392 H: 5.917.637	Dachfl.: 19.102 Verkehrsfl.: 535	739	

Nr.	Bezeichnung	Einleitstelle	Flächenart – und größe [m²]	Abfluss bei Q= 420 [l/s]	Bemerkung
5	Verkehrsfläche	R: 32.442.426 H: 5.917.665	Verkehrsfl.: 5.230	198	Q _{RÜB} aus RÜ Dangaster Straße ist nicht bekannt
6	Grünfläche	-	Natürlicher Gebietsab- fluss 1,5 l/(s*ha)	2,25	
SUMME		3.421			

Tab. 2: Übersicht Einleitungen Nordender Leke

Um den natürlichen Gebietsabfluss der Grünflächen mit zu erfassen, wird die Größe der Grünfläche mit überschlägig ca. 15.000 m² angesetzt.

Es ergibt sich bei dem gewählten Regenereignis eine Gesamteinleitmenge in die Nordender Leke von 3.421 l/s.

4.2.3. Prozesswasser / interne Verwendung

Den dritten Bereich bilden die anfallenden Oberflächenabflüsse, die als internes Prozesswasser verwendet werden. Hier sind ein Großteil der Altpapierlagerflächen und teilweise Verkehrsflächen angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Prozess und wird im Folgenden nicht quantitativ erfasst.

4.3. Rückhaltung

Im Zuge der Erweiterungen des bestehenden Fabrikstandortes wurden zwei Rückhaltebecken in den Randbereichen zur Hellmuth-Barthel-Straße angelegt.

Das Rückhaltebecken, welches sich im Südwesten der Fabrik befindet, deckt den Bereich des B-Planes 195 ab. Nach Planungsunterlagen weist es ein Volumen von ca. 1.840 m³ und eine Sohle bei - 1,0 mNN auf. Die Drosselleistung ist auf 7,5 l/s begrenzt.

Das zweite Rückhaltebecken nach B-Plan 178, im Norden des Werksgeländes, puffert neben einigen Teilbereichen der PKV auch die umliegenden Straßen- und Grünflächen ab. Die Drosselleistung liegt hier bei 23,2 l/s. Das Becken besitzt eine Größe von 1.037 m³ und eine Sohlhöhe von - 1,45 mNN.

4.4. Ableitung des Niederschlagswassers nach Errichtung Ersatzbrennstoffdampferzeuger und Großwärmepumpe

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades soll zum einen ein Ersatzbrennstoffdampferzeuger und mittelfristig ebenfalls eine industrielle Großwärmepumpenanlage innerhalb des jetzigen Fabrikgeländes errichtet werden. Die Entwässerung des anfallenden Dachflächenwassers der geplanten Anlagen wird dem internen Prozesswasser zugeführt. Mehrmengen in die Nordender Leke oder den

vorhandenen Mischwasserkanal des OOWV fallen nicht an.

5 Überflutungsvorsorge

Der OOWV hat für unterschiedliche Bemessungsereignisse eine Starkregengefahrenkarte veröffentlicht. Damit werden potenziell gefährdete Bereiche identifiziert und farblich dargestellt.

Nach Tabelle 4 der DWA-A 118 fällt die Papier- und Kartonfabrik Varel in die Schutzkategorie „stark“. Die Überflutungshäufigkeit ist hiernach mit einmal in 30 Jahren anzusetzen.

Nachfolgend ist die Starkregengefahrenkarte des OOWV bei einem Regenereignis mit einer Dauer von 60 Minuten, das statistisch alle 30 Jahre auftritt, dargestellt.

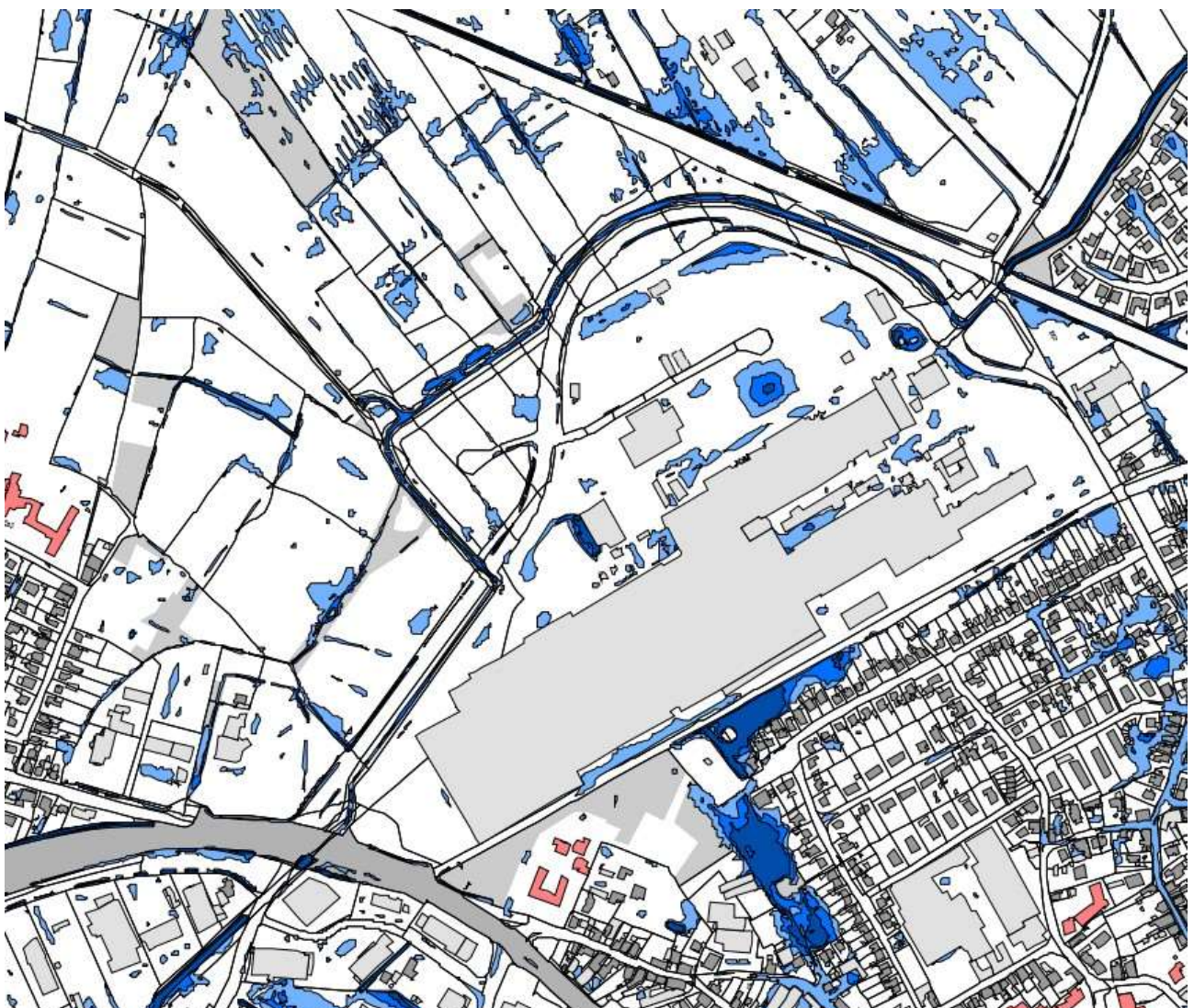


Bild 1: Starkregengefahrenkarte, 30-jähriges Ereignis (Quelle: Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband)

Die tiefliegenden Bereiche der PKV befinden sich überwiegend in den Bereichen der Altpapierlagerflächen. Hier wurde beim Bau darauf geachtet, dass diese Flächen muldenförmig ausgebildet sind und so das anfallende Wasser ohne Probleme zwischenspeichern können. Das Gefälle der Verkehrswege auf dem Gelände verläuft von den Gebäuden weg in Richtung der Altpapierflächen.

Schäden sind nicht zu befürchten.

Nach DIN 1986-100 und DIN EN 12056-4 ist für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Dieser bemisst die Differenz zwischen dem mindestens 30-jährlichen und 2-jährlichen Regenereignis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks, s. Anhang 2. Die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem 30-jährlichen Ereignis und dem Bemessungsregen muss schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Rückhaltung kann auf befestigten Flächen außerhalb der Gebäude stattfinden.

$$V_{\text{Rück}} = (r_{(D,30)} * A_{\text{ges}} - (r_{(D,2)} * A_{\text{Dach}} * c_{s, \text{Dach}} + r_{(D,2)} * A_{\text{FaG}} * c_{s, \text{FaG}})) * (D*60)/(10.000*1.000)$$

$$V_{\text{Rück}} = \mathbf{2.685 \text{ m}^3}$$

Die Altpapierlagerflächen wurden als Mulden hergestellt, um anfallendes Wasser aufnehmen und speichern zu können. Hier stehen ca. 48.000 m² zur Verfügung. Damit ergibt sich eine Einstauhöhe auf den Altpapierlagerflächen von ca. 6 cm. Ein Wasserstand dieser Höhe wirkt sich nicht negativ auf den Betrieb aus und stellt keinerlei Gefahr dar. Schäden sind nicht zu befürchten.

6 Wasserqualität

6.1. Gewässerbelastung

Das anfallende Niederschlagswasser, überwiegend der Dachflächen, wird derzeit ohne weitere Reinigung in die Nordender Leke geleitet. Über den ehemaligen Waisenhausgraben erfolgt des Weiteren eine Vermischung mit dem ankommenden Becken- oder Klärüberlauf aus der Mischwasserkanalisation der Stadt Varel in der Nelkenstraße.

Das anfallende Verkehrsflächenwasser wird zum großen Teil als Prozesswasser genutzt.

6.2. Schutzmaßnahmen

Vom Entwässerungsverband Varel wurde ein Uferräumstreifen von 10 m Breite für Schutz- und Pflegemaßnahmen an der Nordender Leke festgesetzt. Hierüber können notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

aufgestellt:

Bremen, 15.04.2026

HBI Hiller + Begemann Ingenieure GmbH

i.A. (Dipl.-Ing. (FH) Stefanie Levermann)

Anhang 1

Kostra-DWD 2020

Spalte 119, Zeile 86

itwh KOSTRA-DWD 2020 4.1.3



Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 119, Zeile 86
Ortsname : Varel (NI)
Bemerkung :

INDEX_RC

: 086119

Dauerstufe D	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	7,1	8,6	9,5	10,8	12,6	14,4	15,6	17,2	19,4
10 min	8,8	10,7	11,9	13,4	15,7	17,9	19,4	21,4	24,2
15 min	9,9	12,1	13,4	15,1	17,6	20,2	21,9	24,1	27,3
20 min	10,8	13,1	14,6	16,4	19,2	22,0	23,8	26,2	29,7
30 min	12,1	14,7	16,3	18,4	21,5	24,6	26,7	29,4	33,2
45 min	13,5	16,4	18,2	20,6	24,0	27,5	29,8	32,8	37,2
60 min	14,6	17,8	19,7	22,3	26,0	29,8	32,3	35,5	40,2
90 min	16,3	19,8	22,0	24,9	29,0	33,2	36,0	39,6	44,9
2 h	17,6	21,4	23,8	26,9	31,3	35,9	38,9	42,8	48,5
3 h	19,7	23,9	26,5	29,9	34,9	40,0	43,3	47,7	54,0
4 h	21,2	25,8	28,6	32,3	37,7	43,2	46,8	51,5	58,3
6 h	23,6	28,7	31,9	36,0	42,0	48,1	52,1	57,4	65,0
9 h	26,3	32,0	35,5	40,1	46,7	53,6	58,1	63,9	72,3
12 h	28,4	34,5	38,3	43,3	50,4	57,8	62,7	69,0	78,1
18 h	31,6	38,4	42,7	48,2	56,2	64,4	69,8	76,8	87,0
24 h	34,2	41,5	46,0	52,0	60,6	69,5	75,3	82,9	93,8
48 h	41,0	49,9	55,3	62,5	72,8	83,5	90,5	99,6	112,8
72 h	45,7	55,5	61,6	69,6	81,1	93,0	100,8	110,9	125,5
4 d	49,3	59,9	66,5	75,1	87,5	100,3	108,7	119,7	135,5
5 d	52,3	63,6	70,5	79,7	92,9	106,4	115,3	127,0	143,7
6 d	54,9	66,7	74,0	83,6	97,4	111,7	121,1	133,3	150,8
7 d	57,2	69,5	77,1	87,1	101,5	116,4	126,1	138,8	157,1

Legende

T	Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
D	Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
hN	Niederschlagshöhe in [mm]



Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 119, Zeile 86
 Ortsname : Varel (NI)
 Bemerkung :

INDEX_RC : 086119

Dauerstufe D	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	236,7	286,7	316,7	360,0	420,0	480,0	520,0	573,3	646,7
10 min	146,7	178,3	198,3	223,3	261,7	298,3	323,3	356,7	403,3
15 min	110,0	134,4	148,9	167,8	195,6	224,4	243,3	267,8	303,3
20 min	90,0	109,2	121,7	136,7	160,0	183,3	198,3	218,3	247,5
30 min	67,2	81,7	90,6	102,2	119,4	136,7	148,3	163,3	184,4
45 min	50,0	60,7	67,4	76,3	88,9	101,9	110,4	121,5	137,8
60 min	40,6	49,4	54,7	61,9	72,2	82,8	89,7	98,6	111,7
90 min	30,2	36,7	40,7	46,1	53,7	61,5	66,7	73,3	83,1
2 h	24,4	29,7	33,1	37,4	43,5	49,9	54,0	59,4	67,4
3 h	18,2	22,1	24,5	27,7	32,3	37,0	40,1	44,2	50,0
4 h	14,7	17,9	19,9	22,4	26,2	30,0	32,5	35,8	40,5
6 h	10,9	13,3	14,8	16,7	19,4	22,3	24,1	26,6	30,1
9 h	8,1	9,9	11,0	12,4	14,4	16,5	17,9	19,7	22,3
12 h	6,6	8,0	8,9	10,0	11,7	13,4	14,5	16,0	18,1
18 h	4,9	5,9	6,6	7,4	8,7	9,9	10,8	11,9	13,4
24 h	4,0	4,8	5,3	6,0	7,0	8,0	8,7	9,6	10,9
48 h	2,4	2,9	3,2	3,6	4,2	4,8	5,2	5,8	6,5
72 h	1,8	2,1	2,4	2,7	3,1	3,6	3,9	4,3	4,8
4 d	1,4	1,7	1,9	2,2	2,5	2,9	3,1	3,5	3,9
5 d	1,2	1,5	1,6	1,8	2,2	2,5	2,7	2,9	3,3
6 d	1,1	1,3	1,4	1,6	1,9	2,2	2,3	2,6	2,9
7 d	0,9	1,1	1,3	1,4	1,7	1,9	2,1	2,3	2,6

Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
- D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
- rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]



Toleranzwerte der Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 119, Zeile 86
 Ortsname : Varel (NI)
 Bemerkung :

INDEX_RC : 086119

Dauerstufe D	Toleranzwerte UC je Wiederkehrintervall T [a] in [±%]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	16	18	18	19	20	21	22	22	23
10 min	18	20	21	22	23	24	25	25	26
15 min	18	21	22	23	24	25	26	26	27
20 min	19	21	22	23	25	26	26	27	27
30 min	18	21	22	23	25	26	26	27	27
45 min	18	20	21	23	24	25	26	26	27
60 min	17	19	21	22	23	24	25	25	26
90 min	16	18	19	21	22	23	24	24	25
2 h	15	17	18	20	21	22	23	23	24
3 h	14	16	17	18	19	21	21	22	22
4 h	13	15	16	17	18	19	20	21	21
6 h	12	14	15	16	17	18	19	19	20
9 h	12	13	14	15	16	17	17	18	19
12 h	12	13	14	15	16	16	17	17	18
18 h	13	13	14	14	15	16	16	17	17
24 h	14	14	14	14	15	16	16	16	17
48 h	17	16	16	16	16	16	17	17	17
72 h	19	18	18	17	17	17	17	18	18
4 d	21	19	19	19	18	18	18	18	18
5 d	22	21	20	20	19	19	19	19	19
6 d	23	22	21	21	20	20	20	20	20
7 d	24	23	22	21	21	21	21	21	21

Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
- D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
- UC Toleranzwert der Niederschlagshöhe und -spende in [±%]

Anhang 2

Überflutungsnachweis

Nach DIN 1986-100, Gleichung 20

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gemäß Gleichung 20 und 21

Projekt: PKV Varel

Ort: VAR

Flächendaten und Regenspenden			
gesamte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m ²	264.800
gesamte Gebäudedachfläche	$A_{s,Dach}$	m ²	117.000
Abflussbeiwert der Dachflächen	$C_{s,Dach}$	-	1,00
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m ²	147.800
davon nicht schadlos überflutbare Fläche			0
Abflussbeiwert der Flächen außerhalb von Gebäuden	$C_{s,FaG}$	-	0,76
KOSTRA-DWD 2020,			
Regenspende D = 5 min, T = 2 Jahre	$r_{(5,2)}$	l/(s*ha)	286,7
Regenspende D = 10 min, T = 2 Jahre	$r_{(10,2)}$	l/(s*ha)	178,3
Regenspende D = 15 min, T = 2 Jahre	$r_{(15,2)}$	l/(s*ha)	134,4
Regenspende D = 5 min, T = 30 Jahre	$r_{(5,30)}$	l/(s*ha)	520,0
Regenspende D = 10 min, T = 30 Jahre	$r_{(10,30)}$	l/(s*ha)	323,3
Regenspende D = 15 min, T = 30 Jahre	$r_{(15,30)}$	l/(s*ha)	243,3
Regenspende D = 5 min, T = 100 Jahre	$r_{(5,100)}$	l/(s*ha)	646,7
Regenspende D = 10 min, T = 100 Jahre	$r_{(10,100)}$	l/(s*ha)	403,3
Regenspende D = 15 min, T = 100 Jahre	$r_{(15,100)}$	l/(s*ha)	303,3

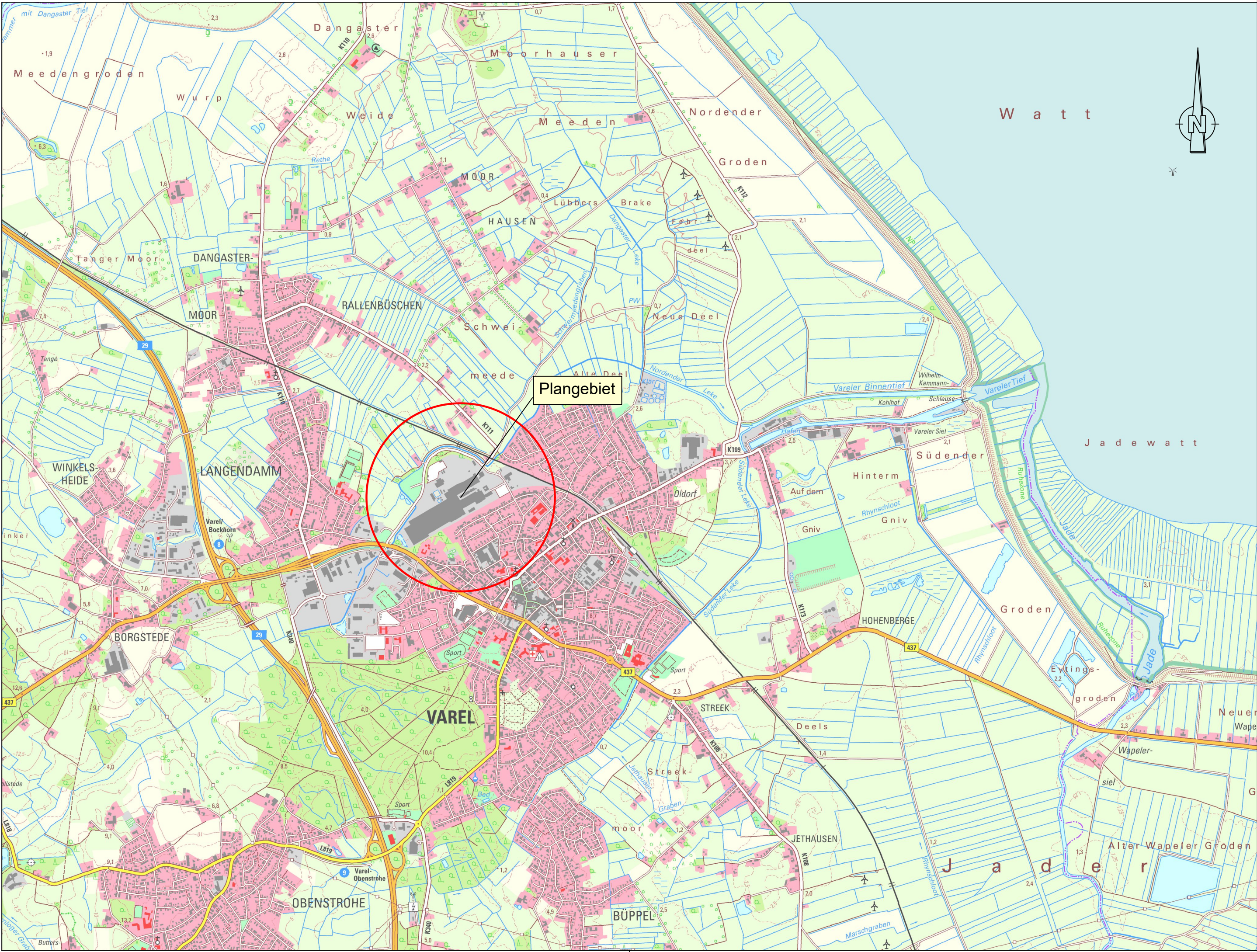
Eingabewerte			
maßgebende Regendauer (Tabelle A.2)	D	min	10
Vollfüllungsleistung der Grundleitung	Q_{voll}	l/s	0

Berechnung mit Gleichung 20

$$r_{Rück} = (r_{(D,30)} \times A_{ges} - (r_{(D,2)} \times A_{Dach} \times C_{s,Dach} + r_{(D,2)} \times A_{FaG} \times C_{s,FaG})) \times \frac{D \times 60}{10.000 \times 1.000}$$

maßgebende Regenspende für D und T = 2 Jahre		l/(s*ha)	178,3
maßgebende Regenspende für D und T = 30 Jahre		l/(s*ha)	323,3
maßgebende Regenspende für D und T = 100 Jahre		l/(s*ha)	403,3
Speichervolumen bei maßgebender Regendauer	$V_{Rück}$	m ³	2.684,6
Abschätzung Einstauhöhe bei Ansatz A_{FaG}, eben	h über GOK	cm	1,8

Zeichnungsanlagen



Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan 272

Träger der Maßnahme:

Papier- und Kartonfabrik

varel

Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co.KG

Dangaster Str. 38
26316 Varel

geprüft:

Bremen, den.....

Unterschrift:.....

Projekthalt und Titel:

Vorplanung
Übersichtskarte

Anlage: 1

Blatt: 1 von 1

Maßstab: 1 : 25.000

Datum: 14. April 2026

Planverfasser / Objektplaner:

HBI

Hiller + Begemann
Ingenieure GmbH

Loignystraße 31
28211 Bremen
Tel 0421 / 46036-0
Mail info@hbi-hb.de

geprüft:

Bremen, den:.....

Unterschrift:.....

Planer: Levermann

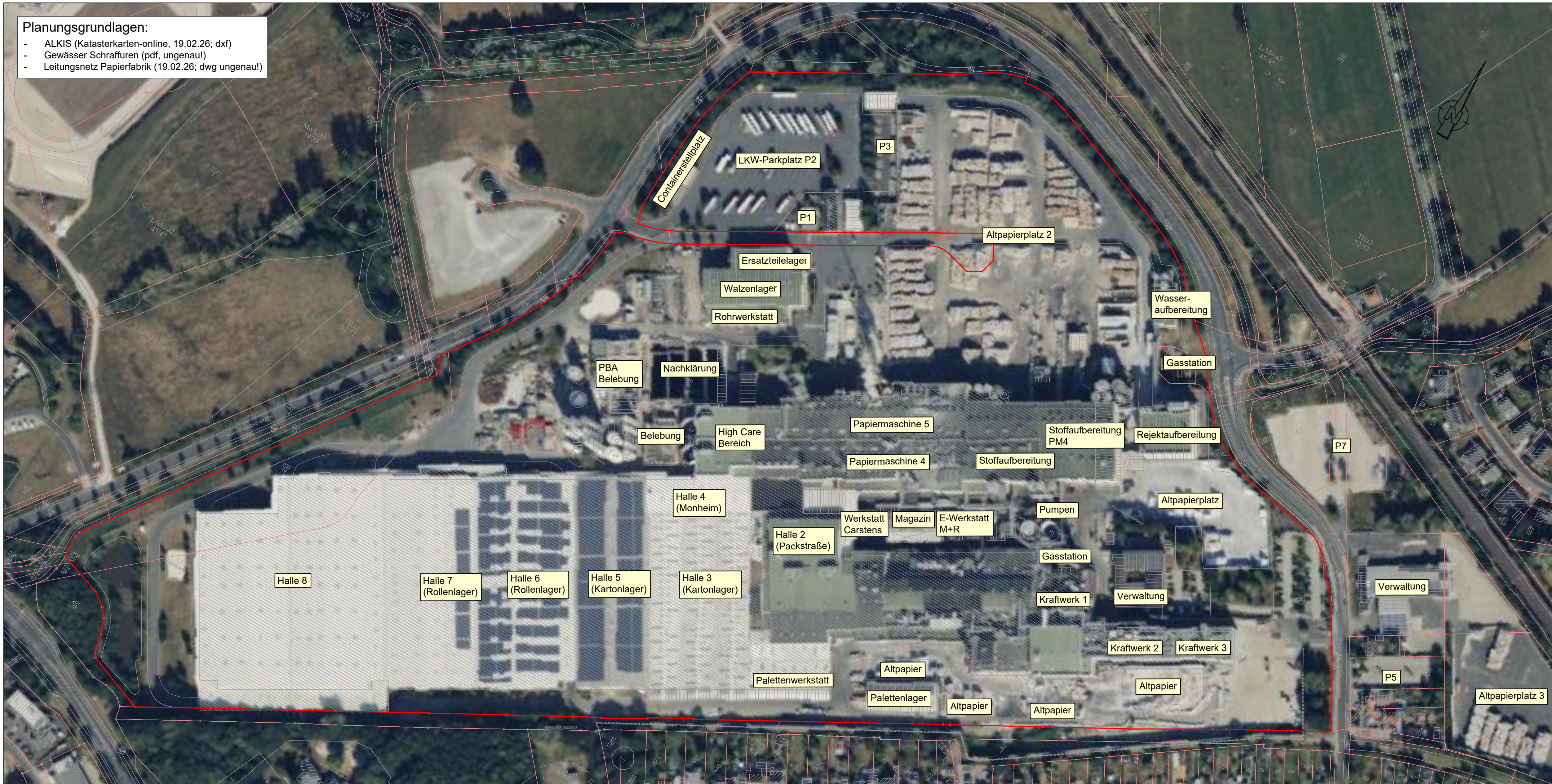
CAD: Oetzmann

Datei-Name :26A002-2-K-1ÜK

Blattgröße: 590 x 297

Prj.-NR.: 26A002 Plotdatum:

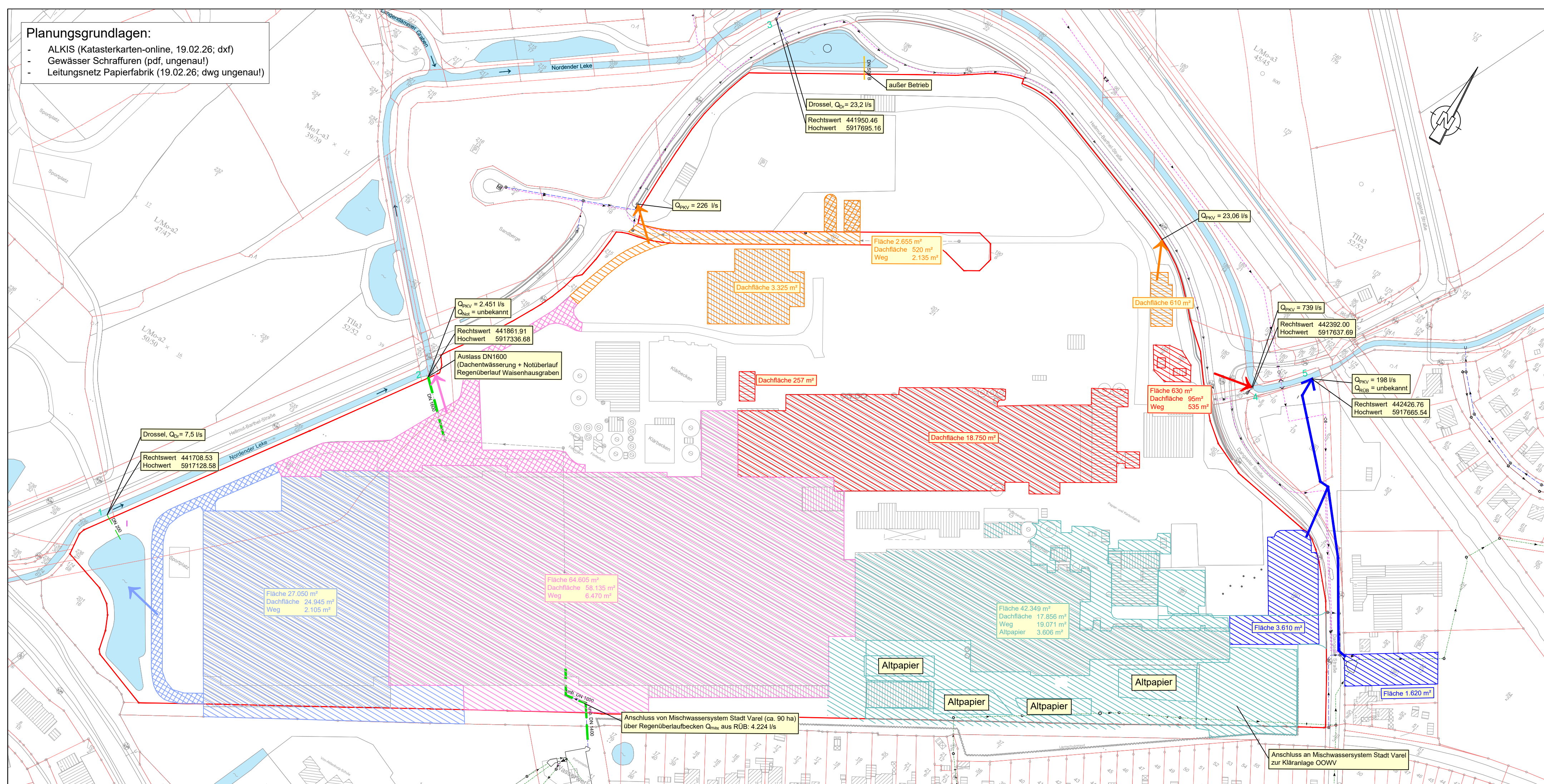
I:\AutoCAD\Projekte\26A002-PKV_Varel-Oberflächenentwässerung\LP 2126A002-2-K-1ÜK



Legende Bestand:					
	Flurstücksgrenze		Betonmast		Lichtsignalanlage
	Flurstücksnummer		Holzmast		Hinweisschild
	Baum		Oberflurhydrant		Anschlagsäule
	Kanaldeckel		Unterflurhydrant		Denkmal
	Straßenbeleuchtung		Mauer		Lichtschacht
	Gebäude		Zaun		Kabelkasten unterirdisch
	Bestandshöhen		Schieber Gas		Kabelkasten oberirdisch
	Zufahrt		Schieber Wasser		Stahlgittermast
	Eingang		Warntafel		Stahlrohrmast
	Straßenablauf				

Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan 272	
Träger der Maßnahme:	
Papier- und Kartonfabrik  Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co.KG	Dangaster Str. 38 26316 Varel
geprüft:	
Bremen, den.....	Unterschrift:.....
Projektinhalt und Titel: Vorplanung Lageplan Bestandsgelände mit Bezeichnung	Anlage: 2
	Blatt: 1 von 1
	Maßstab: 1 : 2.000
	Datum: 14. April 2026
Planverfasser / Objektplaner:	
 Hiller + Begemann Ingenieure GmbH	Loignystraße 31 28211 Bremen Tel 0421 / 46036-0 Mail info@hbi-hb.de
geprüft:	Planer: Levermann
Bremen, den:..... Unterschrift:.....	CAD: Oetzmann

- Planungsgrundlagen:
- ALKIS (Katasterkarten-online, 19.02.26; dxf)
 - Gewässer Schraffuren (pdf, ungenau!)
 - Leitungsnetz Papierfabrik (19.02.26; dwg ungenau!)



Legende Entwässerung:

- | | |
|----------------|-----------------------|
| vorh. SW-Kanal | vorh. MW-Kanal |
| vorh. RW-Kanal | vorh. Kanal unbekannt |

Legende Bestand:

- | | | |
|--------------------|------------------|--------------------------|
| Flurstücksgrenze | Betonmast | Lichtsignalanlage |
| Flurstücksnummer | Holzmast | Hinweisschild |
| Baum | Oberflurhydrant | Anschlagsäule |
| Kanaldeckel | Unterflurhydrant | Denkmal |
| Straßenbeleuchtung | Mauer | Lichtschat |
| Gebäude | Zaun | Kabelkasten unterirdisch |
| Bestandshöhen | Schieber Gas | Kabelkasten oberirdisch |
| Zufahrt | Schieber Wasser | Stahlgittermast |
| Eingang | Warntafel | |
| Straßenablauf | | |

Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan 272

Träger der Maßnahme:



Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co.KG

Dangaster Str. 38
26316 Varel

geprüft:

Bremen, den.....

Unterschrift:.....

Projekinhalt und Titel:

Vorplanung
Lageplan
Oberflächenentwässerung Bestand

Anlage: 3

Blatt: 1 von 1

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 14. April 2026

Planverfasser / Objektplaner:



Loignystraße 31
28211 Bremen
Tel 0421 / 46036-0
Mail info@hbi-hb.de

geprüft:

Bremen, den.....

Unterschrift:.....

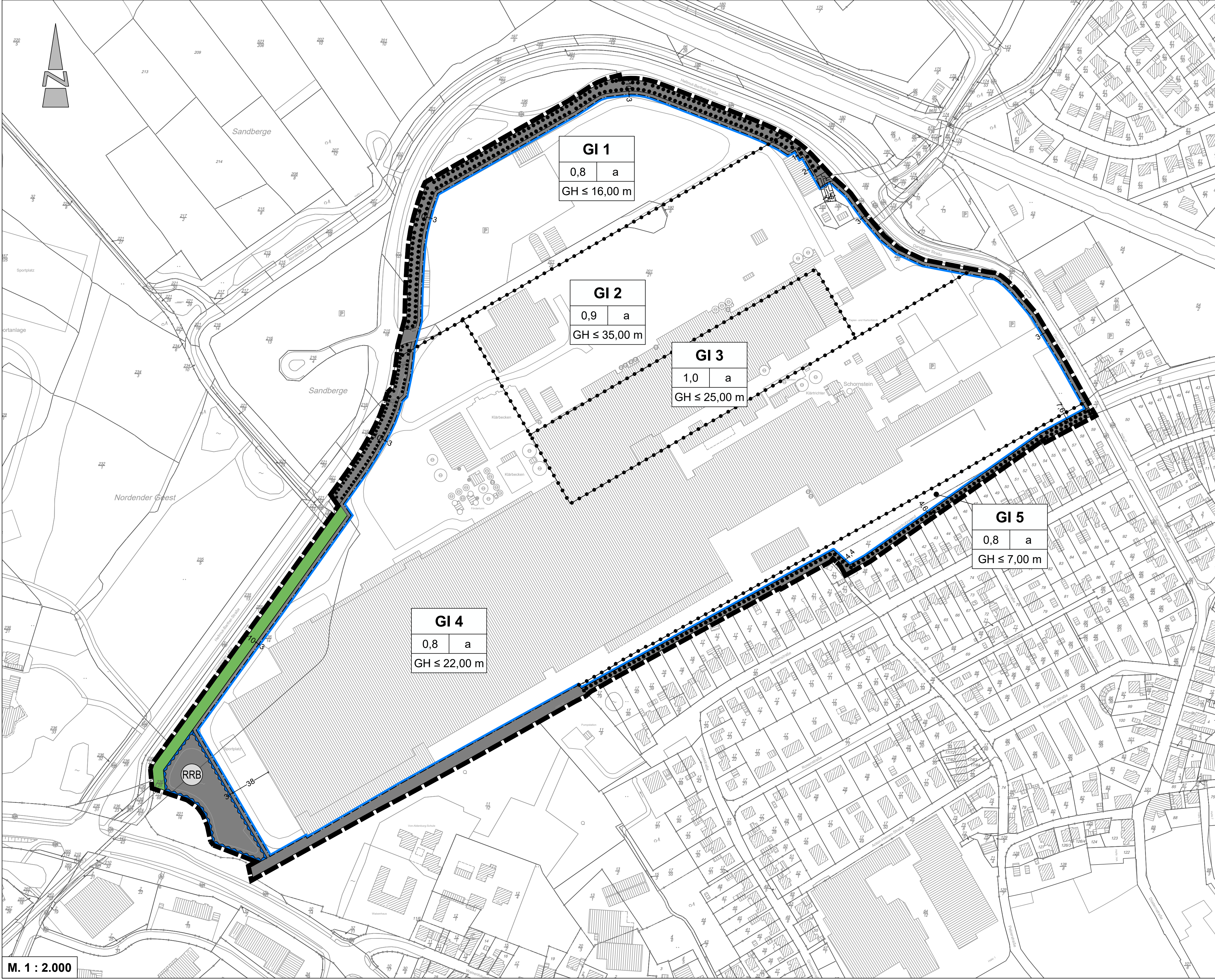
Planer: Levermann

CAD: Oetzmann

Stadt Varel

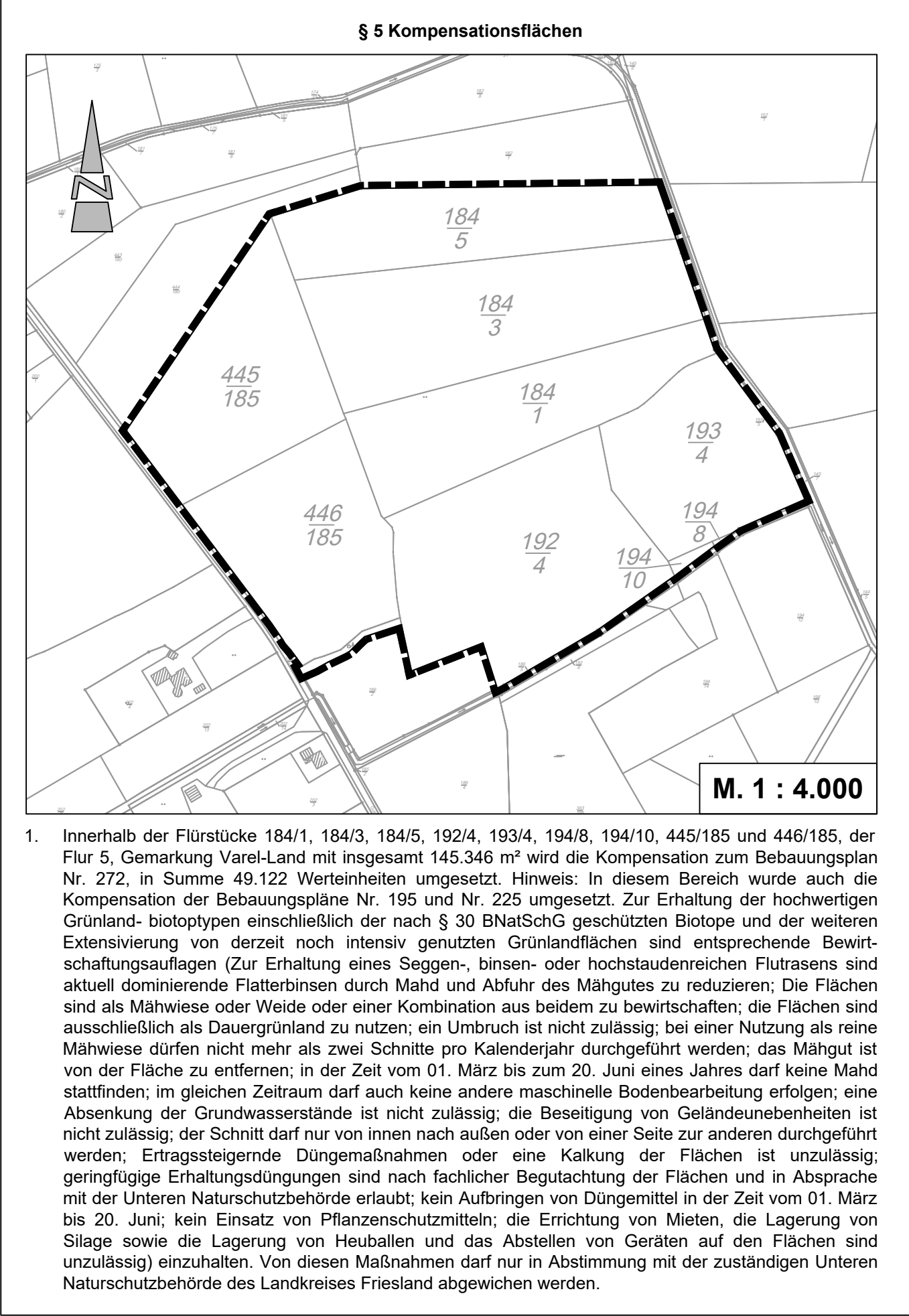
Bebauungsplan Nr. 272

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



M. 1 : 2.000

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 Betriebsanstalten 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 (§ 16 (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 Längengrenzung. 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, der vorhandene Graben sowie die Scheeransflächen und sonstigen Grünflächen 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, 2zv, oB, Stiel-Eiche (Quercus robur) und Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Hei, 200-250, 2zv, oB.	
Sträucher: Eberesche (Sorbus aucuparia) Hei, 100-150, 2zv, oB, Ohr-Weide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna) Grau-Weide (Salix cinerea), Haselnuß (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina) und Schwarzer Hölzner (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 halbruderale Gras- und Staudenflur ist zulässig, der Bereich ist gehölzfrei zu halten.	



M. 1 : 4.000

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 m² 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- biotopen 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 Flutrasses sind aktuell dominierende Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren; die Flächen sind als Mähweide oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften; die Flächen sind ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbrauch ist nicht zulässig; bei einer Nutzung als reine Mähweide dürfen nicht mehr als zwei Schritte 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 Geländeneubehalten 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 Düngemitteln 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.

- #### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 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. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume Nr. 4, 8, 11, 13, 14, 15, 18, 29 und 36 durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Im Fall einer Beseitigung der Höhlenbäume mit mittlerer Bedeutung (Nr. 14 und 18) sind zwei Fledermauskästen sowie jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Trauerschnäpper und Star) an dem zu erhaltenem Baumbestand im Geltungsbereich von einer sachkundigen Person anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Für den Star sind zusätzlich fünf Nistkästen und für den Turmfalke eine Nisthilfe an den bestehenden Gebäuden anzubringen. Für den Wanderfalke ist eine Nisthilfe an dem neu zu errichtenden Schornstein oder einem höheren Gebäude anzubringen. Die Nummerierung der Bäume ist dem Umweltbericht und dessen Anlagen zu entnehmen.
 - 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.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener 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.
 - Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland und die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
 - 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.
 - Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - 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.
 - Die R SBB und DIN 18920 sind bei der Stadt Varel einsehbar.
 - Die Kompensation des Landschaftsbildes erfolgt am Grabelader Weg zwischen Casparweg und Mühlenweg (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272).

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 6 & 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" beschlossen.

Varel, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Varel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Varel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

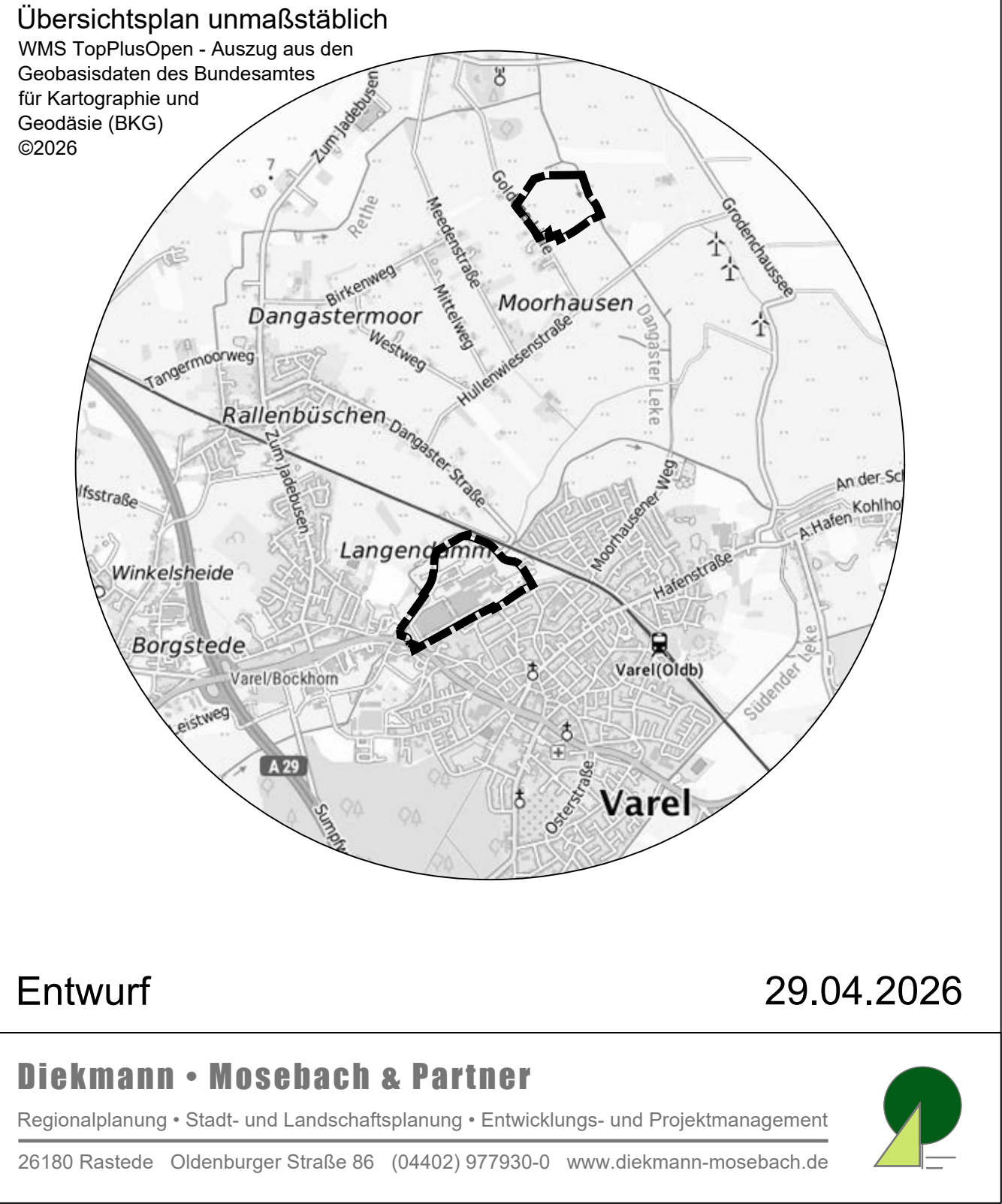
- Art der baulichen Nutzung**
Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8
GH ≤ 22,00m
Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. 22,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Gasleitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
Private Grünflächen
- 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
- 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

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 272

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



Ö 6.1

Bebauungsplan Nr. 272, Stadt Varel

(Papier- und Kartonfabrik Varel südlich der Hellmuth-Barthel-Straße)

Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung



Büro Sinning

Bebauungsplan 272, Stadt Varel

Papier- und Kartonfabrik Varel südlich der Hellmuth-Barthel-Straße

Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung

Stadt Varel, Landkreis Friesland

Projektnummer: 2619

Projektleitung: Dr. Hanjo Steinborn

Bearbeitung: Dr. Hanjo Steinborn

Dipl.-Ing. (FH) Nadine Knipping

Dipl.-Landschaftsökologe Dennis Schabelreiter

Stand 21. April 2026

Auftraggeber		Diekmann • Mosebach & Partner Oldenburger Straße 86 26180 Rastede info@diekmann-mosebach.de
Auftragnehmer		Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edewecht-Wildenloh info@buero-sinning.de



Inhaltsverzeichnis

1.....	Anlass und Aufgabenstellung	6
2.....	Methodik	8
2.1	Brut- und Gastvögel.....	8
2.2	Fledermäuse	8
2.3	Biotoptypen	10
3.....	Ergebnisse	11
3.1	Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsgebietes	11
3.2	Brutvögel.....	14
3.3	Gastvögel.....	18
3.4	Fledermäuse	18
3.5	Biotoptypen	27
3.5.1	Gebüsche und Gehölzbestände.....	27
3.5.2	Binnengewässer	29
3.5.3	Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren	31
3.5.4	Grünanlagen	31
3.5.1	Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	33
3.5.2	Geschützte Biotope und geschützte bzw. gefährdete Gefäßpflanzenarten	33
4.....	Fazit	34
5.....	Literatur	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 272 sowie Untersuchungsgebiet zur Potenzialabschätzung für Brut- und Gastvögel (rot) und der Biotoptypenkartierung (türkis)	6
Abb. 2: Schematische Darstellung von Quartiermöglichkeiten in Bäumen (LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.) 2011)	8
Abb. 3: Offenes Grünland im Osten des UG	12
Abb. 4: Wegbegleitende Einzelbäume, Gebüsch und Schilfstreifen im offenen Grünland	12
Abb. 5: Wallhecken im Bereich der Geest im Westen des UG	13
Abb. 6: Gehölzbereiche im Umfeld des Betriebsgeländes der PKV	13
Abb. 7: Verlauf der Nordender Leke	14
Abb. 8: Lage des UG und wertvolle Lebensräume für Gastvögel sowie EU Vogelschutzgebiete	18
Abb. 9: Hinsichtlich ihres Fledermaus-Quartierpotenzials untersuchte Gehölzbestände im Geltungsbereich zum BP Nr. 272 auf dem Betriebsgelände der PKV, die im Zuge der Baumaßnahmen von einer Fällung betroffen sein können (Fotos: A. Wefer PKV)	19
Abb. 10: Lage der kontrollierten Bäume auf dem Betriebsgelände der PKV, die von einer Fällung betroffen sein können	20
Abb. 11: Habitatstrukturen an Baum 04 + 08 mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse	21
Abb. 12: Weiden mit Rindenabspaltungen und -anrissen sowie einer Baumhöhle mit gering bis mittlerem Quartierpotenzial für Fledermäuse	22
Abb. 13: Lage der weiteren Gehölzgruppen und Einzelbäume im Geltungsbereich, für die eine Abschätzung des Fledermausquartierpotenzials vorgenommen wurde	23
Abb. 14: Eiche (Nr. 18) mit Höhle und Rindenabspaltungen mit geringem bis mittlerem Quartierpotenzial für Fledermäuse	25
Abb. 15: Linde (Nr. 29) mit abgebrochenem Ast und Ausfaltungen am Stamm mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse	26
Abb. 16: Birke (Nr. 36) mit Rindenriss und Ausfaltung mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse	26
Abb. 17: Ältere Obstbaum-Halbstämme (HEB), Artenarmer Scherrasen (GRA)	27
Abb. 18: Artenarmer Scherrasen (GRA) und Baumgruppe (HBE)	28
Abb. 19: Durch Fällarbeiten zerfahrener Artenarmer Scherrasen (GRA-) sowie Baumgruppen des Siedlungsbereichs (HEB)	28
Abb. 20: Bepflanzter Wall (HPG(OMP)) im Westen des Geltungsbereichs	29
Abb. 21: Artenarmer Scherrasen (GRA) und angrenzender Graben (FGR/UHM) im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke am Südostrand des Geltungsbereichs	30
Abb. 22: Artenarmer Scherrasen (GRA) mit jungen Einzelbäumen (HEB) im Westen des Geltungsbereichs	30
Abb. 23: Rabatten (ER), Artenarmer Scherrasen (GRA), Baumgruppe (HEB), dahinter Industrielle Anlage (OGI)	32



Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kriterien für die Bewertung von Fledermaus-Quartierpotenzialen.....	9
Tab. 2: Potenzielles Artenspektrum der Brutvögel im Worst-Case Szenario	15
Tab. 3: Fledermausquartierpotenzial der kontrollierten Gehölzgruppen und Einzelbäume im Geltungsbereich zum BP. Nr. 272	23

1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) auf ihrem Betriebsgelände die Errichtung eines Ersatzbrennstoff-Kraftwerks (EBS-Kraftwerk) sowie einer Großwärmepumpe. Für die Umsetzung der beiden Vorhaben ist die Darstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch eine Bauleitplanung notwendig. Derzeit sind lediglich Teilbereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten durch die Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 abgedeckt. Für das zentrale Werksgelände liegt bislang kein Bebauungsplan (B-Plan) vor. Da sich beide Bauvorhaben sowohl auf Flächen der bestehenden B-Pläne als auch im unbeplanten Innenbereich befinden, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für eine Neuaufstellung des B-Plan einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich. Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nun alle Betriebsflächen der PKV südlich der Hellmut-Barthel-Straße durch den neu aufzustellenden B-Plan Nr. 272 mit einem Geltungsbereich von 30,5 ha überplant werden (Abb. 1).

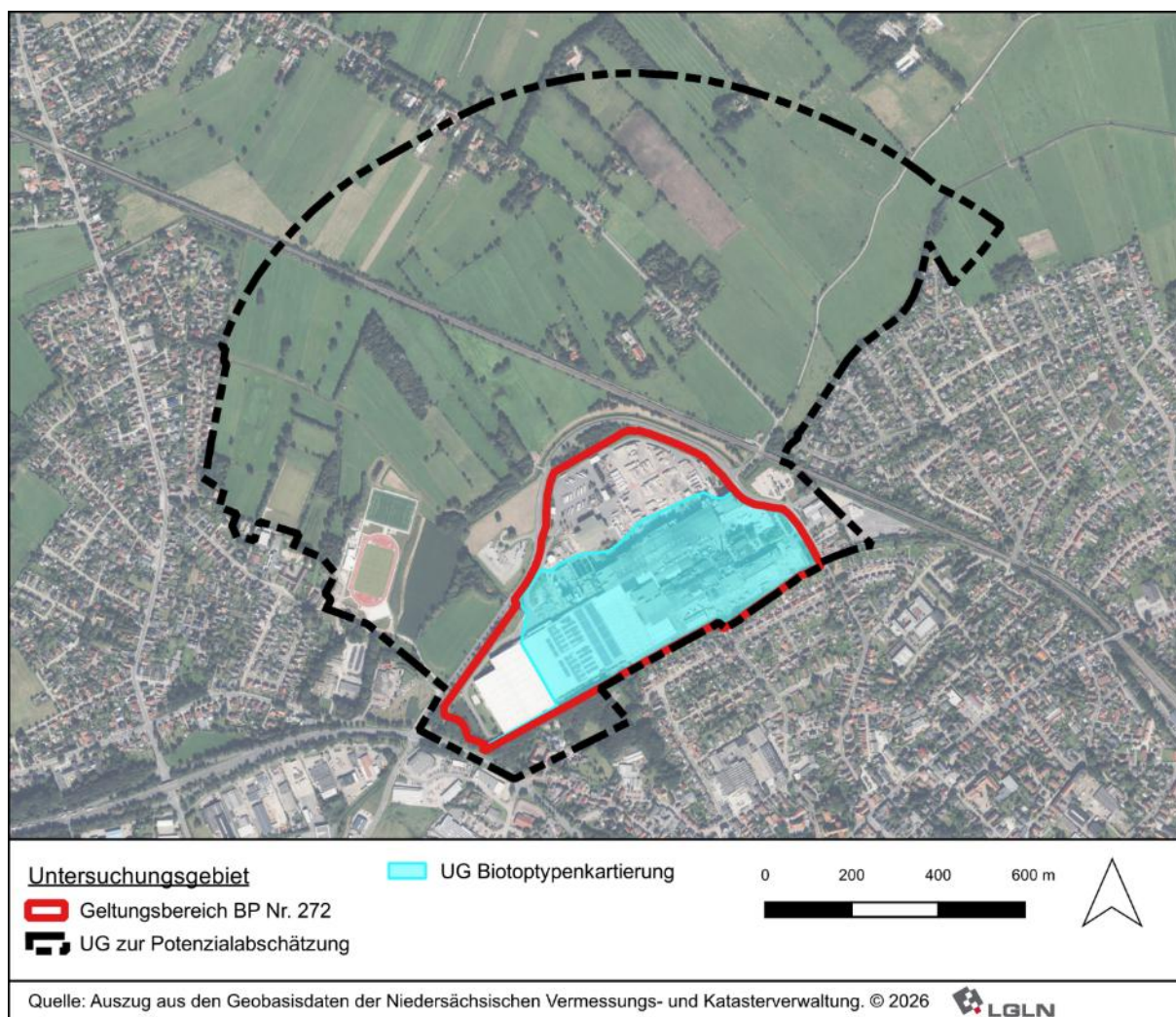


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 272 sowie Untersuchungsgebiet zur Potenzialabschätzung für Brut- und Gastvögel (rot) und der Biotypenkartierung (türkis)



Durch den Bebauungsplan soll unter anderem der Abriss eines 45 m hohen Schornsteins sowie der Neubau eines 50 m hohen Schornsteins ermöglicht werden. Mit der Naturschutzbehörde wurde am 15.09.2025 abgestimmt, dass eine Worst-Case-Betrachtung im Sinne einer Potenzialabschätzung für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse ausreicht, da Beeinträchtigungen nicht erwartet werden. Das Untersuchungsgebiet für die Potenzialabschätzung sollte den Bereich abdecken, für den theoretisch (z.B. im Falle eines Neubaus ohne Vorbelastung) Störungs- und Vertreibungswirkungen auf Brut- und Gastvögel vorliegen können. Dieser Bereich wurde auf 825m, also die 15fache Höhe (zzgl. max. 5 m Überschreitung) des Neubaus, festgesetzt (Abb. 1).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes (UG) wurden die Potenzialabschätzungen für größere Landschaftseinheiten vorgenommen, die im Gelände zusammenhängend beurteilt werden konnten. Die vorhandenen Baumbestände im Geltungsbereich, von denen zumindest Teilbereiche von einer Fällung im Zuge der geplanten Bauvorhaben betroffen sein können, wurden auf ihr Quartierpotenzial für Fledermäuse hin beurteilt. Darüber hinaus erfolgte eine Biotoptypenkartierung auf den Flächen des Werksgeländes, für die derzeit noch kein B-Plan vorliegt (türkise Fläche in Abb. 1).

2 Methodik

2.1 Brut- und Gastvögel

Für die Abschätzung des potenziellen Brut- und Gastvogelbestands werden die möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten berücksichtigt. Für die Erfassung des Brut- und Gastvogelpotenzials wurde das Untersuchungsgebiet (UG) entlang der Wege begangen. Dabei wurde sowohl auf noch anwesende Gastvögel und Rastvogeltrupps, als auch auf bereits besetzte Nester und Reviere potenzieller Brutvögel im UG geachtet.

Auf Basis der angetroffenen Biotopstrukturen bzw. Landschaftseinheiten wurden Rückschlüsse auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brut- und Gastvogelarten gezogen. Die Potenzialabschätzung wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios erstellt. In diesem Szenario werden alle Vogelarten angenommen, die man nicht aufgrund von Habitatausstattung und Störungsumfeld ausschließen kann. Das Worst-Case-Szenario wird für die Landschaftseinheiten Offenland, Gehölze und Gebäude durchgeführt.

2.2 Fledermäuse

Für die Kartierung des Fledermausquartierpotenzials in den Gehölzen auf dem Betriebsgelände wurden am 02.02.2026 zunächst die Bäume in Augenschein genommen, die im Zuge der geplanten Bauvorhaben von einer Fällung betroffenen sein können (vgl. Abb. 10). Am 11.03.2026 erfolgte eine weitere Begehung, um die Habitatausstattung aller weiteren Bäume und Baumgruppen im Geltungsbereich zu erfassen und ihr jeweiliges Quartierpotenzial für Fledermäuse abzuschätzen (vgl. Abb. 13). Dabei wurde mit dem bloßen Auge und, wenn nötig mit Fernglas insbesondere auf das Vorkommen von Nischen, Kerben und Höhlen an den Bäumen geachtet. Es fand keine Besatzkontrolle statt.

Fledermäuse nutzen je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche Quartierformen. Grundsätzlich kann zwischen Baum- und Gebäudequartieren sowie unterirdischen Quartierformen (z.B. Bunker, Stollen) unterschieden werden. Als Baumquartiere kommen z.B. alte Spechthöhlen, Stammrisse, ausgefallene Astlöcher, abstehende Rinde usw. in Frage (Abb. 2).

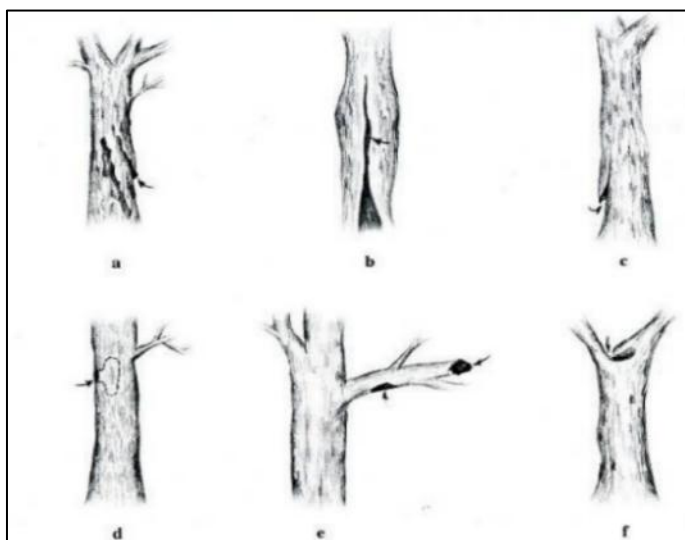


Abb. 2: Schematische Darstellung von Quartiermöglichkeiten in Bäumen (LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.) 2011)

Je nach Saison werden unterschiedliche Ansprüche an die Quartiere gestellt. So unterscheidet man Tagesverstecke (vorwiegend) in den Wanderzeiten, Wochenstubenquartiere im Sommer, Balzquartiere im Herbst sowie Winterquartiere. Während Tagesverstecke von Einzelindividuen sporadisch und unregelmäßig genutzt werden und damit in Hinblick auf den § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht artenschutzrechtlich relevant sind, handelt es sich bei den übrigen Quartierformen um regelmäßig genutzte Lebensstätten, die damit einem artenschutzrechtlichen Schutz auch außerhalb ihrer Nutzungszeiten unterliegen. Die Bewertung der Funktion einer Struktur für Fledermäuse basierte auf dem folgenden Bewertungsschlüssel (Tab. 1).

Tab. 1: Kriterien für die Bewertung von Fledermaus-Quartierpotenzialen

Bewertung	Kriterien und Einstufung
Ohne Quartierpotenzial	- Keine Struktur vorhanden oder die Ausprägung der untersuchten Struktur lässt eine fehlende Eignung für Fledermäuse vermuten (z.B. junger (Nadel-)Baumbestand ohne erkennbare Baumhöhlen). - Eine Nutzung der Struktur durch Fledermäuse kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Geringes Quartierpotenzial	- Die Ausprägung der untersuchten Struktur ist als ungünstig einzustufen (z.B. junger Baumbestand mit wenigen Hohlräumen, Hohlräume mit potenziell eintretendem Niederschlagswasser, ungünstiger Hohlraumverlauf, zugige Verhältnisse). - Eine Nutzung der Struktur durch Fledermäuse ist nicht zu erwarten, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Mittleres Quartierpotenzial	- Die Ausprägung der untersuchten Struktur ist als günstig einzustufen (z.B. Bäume mit geeigneten und hinreichend dimensionierten Hohlraumverläufen, trockenen Verhältnissen, gute Erreichbarkeit (Aus- und Einflug) sowie hinreichender Stammdurchmesser). - Die Struktur ist für eine Nutzung durch Fledermäuse geeignet.
Hohes Quartierpotenzial	- Die Ausprägung der untersuchten Struktur ist als sehr günstig einzustufen. Über die für Wertstufe 2 genannten Kriterien hinaus liegen weitere günstige Verhältnisse vor. Dies kann in Bezug auf eine Funktion als Winterquartier etwa ein hoher Stammdurchmesser sein und/oder ein erkennbar reduzierter Einfluss von Witterungseinflüssen. Zahlreiche geeignete Baumhöhlen vorhanden. - Die Struktur weist eine hohe Eignung im Hinblick auf eine Nutzung durch Fledermäuse auf.

2.3 Biototypen

Die Biototypen wurden in einem 18,6 ha großen Teilbereich, für den noch keine Biotypenkartierung vorlag, flächendeckend nach dem Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) bis auf Ebene der Untereinheiten kartiert. Wo sinnvoll, wurden zudem Zusatzmerkmale vergeben. Die nach § 30 BNatSchG, § 24 Abs. 2 NNatSchG und § 22 NNatSchG geschützten Biotope werden in Kap. 3.5.2 gesondert betrachtet.

Die Abgrenzung der Biotypen wurde im Gelände und auf Grundlage von Luftbildern durchgeführt. Die Erfassung fand am 23.02.2026 statt.

Vorkommen gesetzlich besonders geschützten Arten und der Arten der Roten Listen wurden nicht systematisch, sondern lediglich als Nebenergebnisse erfasst (vgl. Kap. 3.5.2).

3 Ergebnisse

3.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das zu untersuchende Gebiet umfasst den Geltungsbereich zum BP Nr. 272 sowie den nördlich angrenzenden Landschaftsausschnitt bis in eine Entfernung von 825 m (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des B-Plans 272 mit einer Flächengröße von 30,5 ha befindet sich ausschließlich auf dem Betriebsgelände der PKV zwischen der Hellmuth-Barthel-Straße, die das Gelände im Westen und Norden umläuft, sowie der Dangaster Straße im Osten und des südlich angrenzenden Wohngebietes an der Nelken- und Helgoländer Straße im Stadtgebiet von Varel.

Nach Nordwesten schließt sich eine halboffene Wallheckenlandschaft mit Grünlandflächen an, die im Osten den Übergang in die offenen und tiefliegenden Marschengrünländer am Jadebusen bildet. Die Bahnlinie Wilhelmshaven – Oldenburg durchschneidet das UG zentral von Südost nach Nordwest. Davon nördlich verläuft die K111 (Dangaster Straße) in gleicher Richtung. Die Grenze zwischen Geltungsbereich und angrenzendes UG bildet die Nordender Leke, die das Gebiet als Fließgewässer von Südwest nach Nordost in Richtung Jadebusen durchläuft. Das erweiterte UG hat eine Größe von ca. 149 ha (ohne Geltungsbereich).

Die Potenzialabschätzung hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Brut- und Gastvogelarten bezieht sich einerseits auf das Firmengelände, andererseits auf die im UG vorkommenden Offenlandanteile und Gehölze. Das Offenland umfasst Grünland- und Ackerflächen im Bereich der Geest (Wallheckenlandschaft) sowie Marschengrünland einschließlich der schilfgesäumten Gräben und Grüppen (Abb. 3+Abb. 4). Zu den Gehölzen werden Wallhecken, Baumreihen, Hofbäume (Hofstellen an der Dangaster Straße), Feldgehölze und kleine Waldflächen (Bereich zwischen Betriebsgelände, Sportpark Varel und Bahntrasse) sowie die fließgewässerbegleitenden Gebüschsäume an der Nordender Leke und zufließender Gräben gezählt (Abb. 5-Abb. 7).



Abb. 3: Offenes Grünland im Osten des UG



Abb. 4: Wegbegleitende Einzelbäume, Gebüsch und Schilfstreifen im offenen Grünland



Abb. 5: Wallhecken im Bereich der Geest im Westen des UG



Abb. 6: Gehölzbereiche im Umfeld des Betriebsgeländes der PKV



Abb. 7: Verlauf der Nordender Leke

3.2 Brutvögel

Unter Berücksichtigung von Ausstattung und Qualität des im UG angetroffenen anthropogen überprägten Lebensraums ist davon auszugehen, dass dort überwiegend ubiquitäre und anpassungsfähige Arten brüten werden. Seltener Arten können aber nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Habitatausstattung ist innerhalb des UG inkl. Geltungsbereich das in Tab. 2 aufgeführte potenzielle Artenspektrum im Sinne einer Worst-Case-Annahme möglich. In der Tabelle wird nach offenland-, gehölz- und gebäudebewohnenden Arten unterschieden.

Unter den Gehölzarten sind die typischen, überwiegend häufigen und weit verbreiteten Arten zu erwarten. Neben Freibrütern, wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Elster oder Zilpzalp sind auch Höhlenbrüter wie bspw. Kohl- und Blaumeise, Hohltaube, Buntspecht, Grauschnäpper sowie Kleiber anzunehmen. Als Rote-Liste-Arten (ab Kategorie 3 = gefährdet) können in den Gehölzen Baumfalke, Gartengrasmücke, Star, Trauerschnäpper und Waldohreule nicht ausgeschlossen werden. Dauerhaft genutzte Nester befinden sich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches in Form einer Saatkrähen-Brutkolonie in einem eher jüngeren Gehölzbestand auf dem Grundstück des Waisenstifts.

Unter den Offenlandarten sind, aufgrund der räumlichen Nähe zum Jadebusen mit den grundwassernahen Marschengrünländern, die Arten einer typischen nordwestdeutschen Wiesenvogelgemeinschaft nicht völlig auszuschließen. Dazu gehören vor dem Hintergrund eines Worst-Case-Szenarios als Rote-Liste-Arten (ab gefährdet) insbesondere Kiebitz und Brachvogel. Für anspruchsvollere Wiesenlimikolen wie Uferschnepfe, Rotschenkel und Bekassine ist die Nutzung der Grünlandflächen zu intensiv. Als weitere Rote-Liste-Arten sind Bluthänfling, Braunkehlchen, Kuckuck, Löffelente, Feldlerche, Feldschwirl, Rebhuhn,



Wiesenpieper und Wachtel (je nach Feldfrucht) in den offenen Bereichen des UG nicht auszuschließen. Auch das Vorkommen dieser Arten ist ebenfalls stark abhängig von der Intensität der Flächennutzung. Insbesondere diese Arten sind in den offeneren Bereichen im Nordosten des UG und östlich angrenzend zu erwarten, weniger in durch Hecken und Baumreihen reich strukturierten Flächen in der Nähe des Geltungsbereichs.

Es ist festzuhalten, dass nicht alle Vorkommen gleich wahrscheinlich sind. Da die Potenzialabschätzung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios durchgeführt werden sollte, ist insbesondere neben den oben genannten Wiesenvogelarten auch die für die Region unregelmäßig und eher unwahrscheinlich auftretende Sumpfohreule aufgeführt.

In und an den Gebäuden im UG sind als planungsrelevante Vogelarten Weißstorch, Star, Rauch- und Mehlschwalbe an den Hofstellen wahrscheinlich sowie Wanderfalke an den Industriegebäuden der PKV nicht auszuschließen.

Tab. 2: Potenzielles Artenspektrum der Brutvögel im Worst-Case Szenario

Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	*	*	*	-	§	X		X ¹
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	*	-	§	X ¹		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	3	V	V	-	§§	X	X	
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	3	3	3	-	§	X		
Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	1	-	§§	X ²		
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	2	1	1	-	§	X		
Blaukehlchen	<i>Luscinia cyanecula</i>	*	*	*	x	§§	X		
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	V	-	§		X	
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	*	*	-	§	X ⁵		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	*	*	*	-	§			X ¹
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	*	*	*	-	§	X		
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	*	-	§		X	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	◆	◆	◆	-	§	X		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	-	§	X		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	-	§	X		
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	2	2	2	-	§	X		



Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V	V	-	§	X		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	3	3	-	§		X ¹	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	*	V	V	-	§		X	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Graugans	<i>Anser anser</i>	*	*	*	-	§	X		
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	V	-	§		X	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	*	-	§§		X	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	*	*	*	-	§			X ⁴
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	*	*	*	-	§		X	X ¹
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	-	§			X ¹
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	*	-	§		X	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	*	*	-	§		X	
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	3	3	-	§§	X		
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	3	3	3	-	§	X		
Löffelente	<i>Spatula clypeata</i>	3	2	2	-	§	X		
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	3	-	§			X ⁴
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	*	-	§§		X	
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	*	*	*	-	§		X	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	*	-	§			X ¹
Mittelspecht	<i>Dendrocoptes medius</i>	*	*	*	x	§§		X	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	V	V	-	§	X	X ¹	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	1	-	§	X		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	*	V	V	-	§	X		
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	*	V	V	x	§§	X		
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	3	-	§			X ⁴
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	-	§		X ¹	



Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	-	§		X ¹	X ¹
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	*	*	*	-	§		X	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	*	V	V	-	§§			X ⁴
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	*	*	*	-	§		X	
Schnatterente	<i>Mareca strepera</i>	*	*	*	-	§	X		
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	1	1	1	x	§§	X ²		
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	*	*	-	§§		X	
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	*	*	*	-	§§	X		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	V	V	-	§		X	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	V	V	-	§	X ⁵		
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	*	*	*	-	§	X		
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	*	*	*	-	§	X		
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	*	V	V	-	§	X		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	V	-	§§	X		X ¹
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	V	V	V	-	§§	X ⁵		
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	3	3	-	§		X ¹	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	*	-	§			X ⁴
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	2	2	2	-	§	X		
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V	V	V	-	§	X ^{2,3}		
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	*	*	*	-	§		X	
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	*	3	3	x	§§			X ¹
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	3	3	-	§§		X	
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	V	V	V	x	§§			X ⁴
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	*	-	§		X ¹	
X ¹ = (auch) PKV-Betriebsgelände, X ² = Bei passender Grünlandbewirtschaftung, X ³ = Bei passender Ackerfrucht, X ⁴ = Siedlung/Hofstellen, X ⁵ (auch) im RRB									
RL D 2020	Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. überarbeitete Fassung (Ryslavy et al. 2020)								
RL Nds 2021	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Küste; 9. Fassung,								
RL Nds 2021 K	Stand Oktober 2021 (Krüger & Sandkühler 2022)								
Gefährdungseinstufungen	1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, R = extrem selten, ♦ = nicht klassifiziert								
EU-VRL	Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; x = In Anhang I geführte Art								
BNatSchG	§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt								

3.3 Gastvögel

Die im UG beginnenden, offenen Grünlandkomplexe, die sich bis zum nahegelegenen Jadebusen erstrecken, sind für rastende und überwinternde Gastvogelarten von hoher Bedeutung. Sie werden als für „Gastvögel wertvolle Bereiche“ eingestuft und in einer Entfernung von ca. 600 m zum UG liegt das EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“ (Abb. 8). Aufgrund der Nähe zu diesem wichtigen, weitgehend störungsarmen Raum für Zug- und Gastvögel kann das Auftreten folgender planungsrelevanter Gastvogelarten insbesondere im östlichen Teil des UG (östlich der Bahnlinie) nicht ausgeschlossen werden: Blässgans, Weißwangengans, Graugans, Kiebitz, Bekassine, Goldregenpfeifer, Waldwasserläufer, Brachvogel, Regenbrachvogel, Pfeifente sowie Graureiher, Silberreiher, Stockente, Schnatterente, Lach-, Mantel-, Silber- und Sturmmöwe.

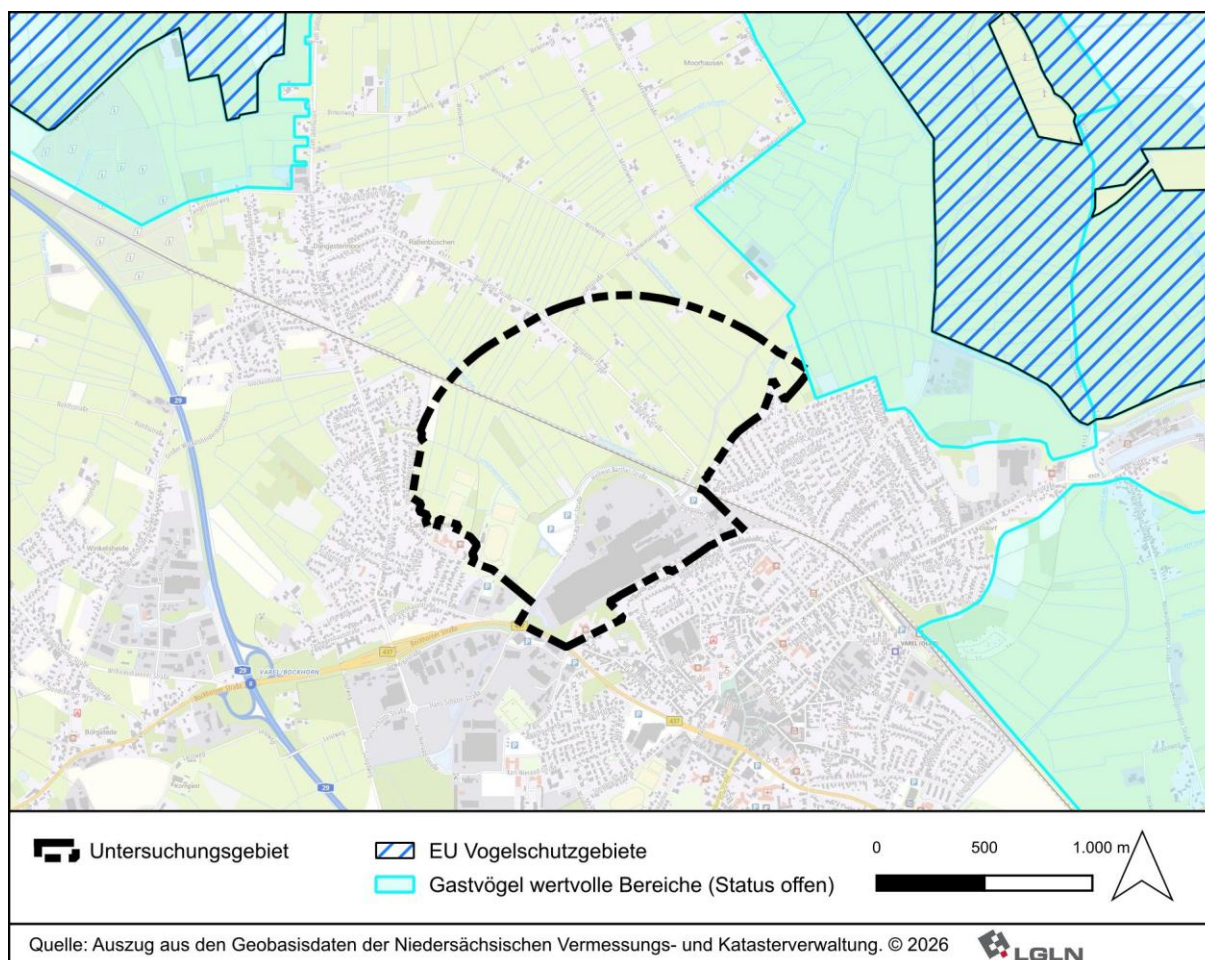


Abb. 8: Lage des UG und wertvolle Lebensräume für Gastvögel sowie EU Vogelschutzgebiete

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Nahbereich nordwestlich des Geltungsbereichs reich durch Hecken und Baumreihen strukturiert ist, so dass hier allenfalls wenige und kleinere Gastvogeltrupps zu erwarten sind. Wertgebende Gastvogelarten bevorzugen in der Regel weite Offenlandflächen, wie sie sich im nordöstlichen UG bzw. östlich davon anschließen.

3.4 Fledermäuse

Im Geltungsbereich zum BP Nr. 272 befinden sich an dessen östlicher Grenze sowie im zentralen Bereich 15 Gehölze, die im Zuge der geplanten Bauvorhaben von einer Fällung

betroffen sein können und die auf ihr jeweiliges Fledermausquartierpotenzial hin untersucht wurden (Abb. 9, Abb. 10). Dabei handelt es sich um eine Esche (Nr. 02), vier Linden (Nr. 01, 04, 06+07), fünf Birken (Nr. 03, 05, 08-10) sowie fünf Weiden (Nr. 11-15). Im Zuge der geplanten Bauvorhaben sind diese Bäume zur Fällung vorgesehen, wobei die fünf Weiden voraussichtlich erhalten bleiben können. Alle Bäume sind vital. Die meisten Bäume haben keinen oder nur einen geringen Totholzanteil.



Abb. 9: Hinsichtlich ihres Fledermaus-Quartierpotenzials untersuchte Gehölzbestände im Geltungsbereich zum BP Nr. 272 auf dem Betriebsgelände der PKV, die im Zuge der Baumaßnahmen von einer Fällung betroffen sein können (Fotos: A. Wefer PKV)

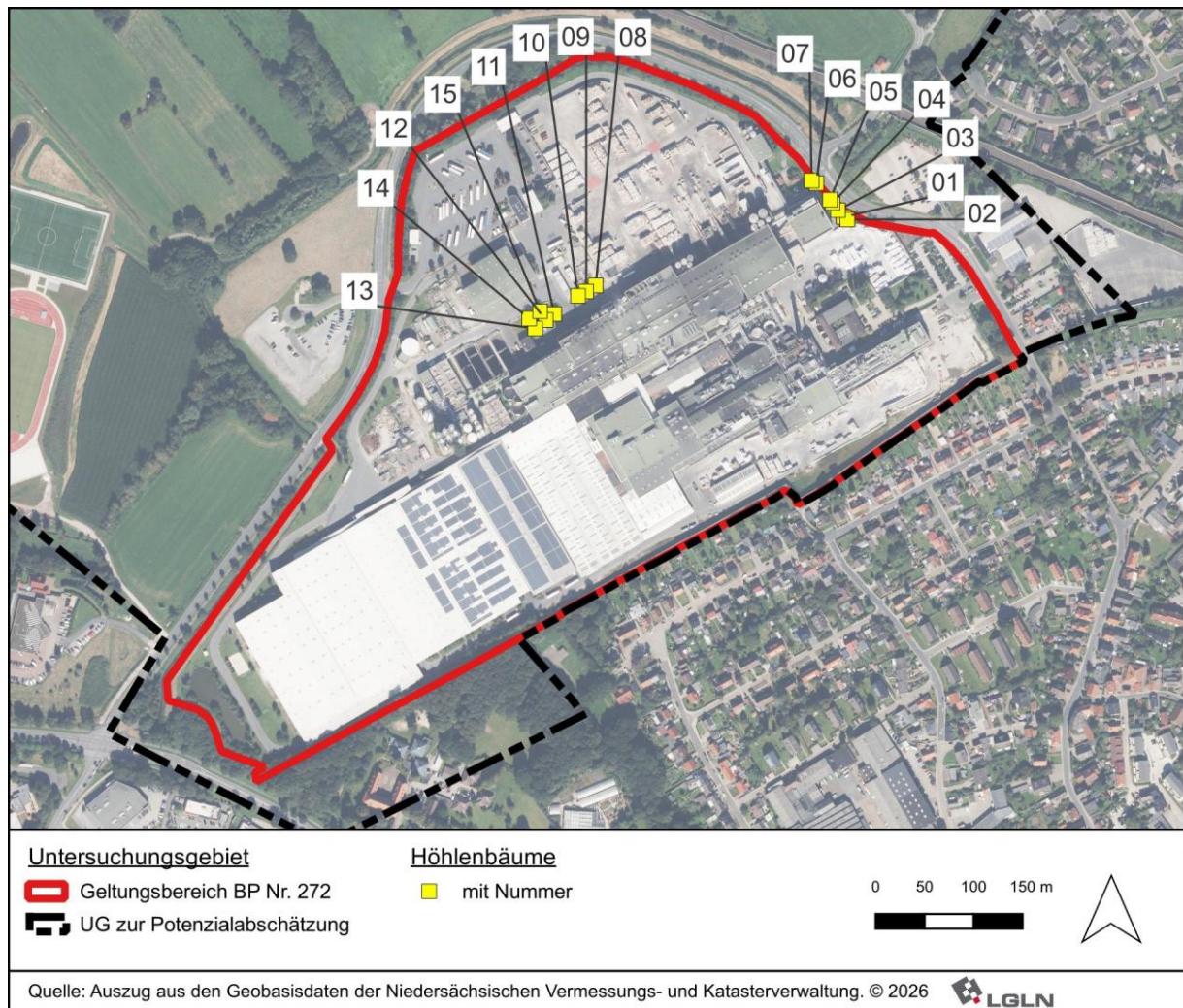


Abb. 10: Lage der kontrollierten Bäume auf dem Betriebsgelände der PKV, die von einer Fällung betroffen sein können

Neun der 15 untersuchten Bäume bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse und sind daher ohne Quartierpotenzial für diese Artengruppe. An den Bäumen Nr. 04 (Linde) und 08 (Birke) konnten zwar Strukturen wie z.B. Baumhöhlen (Astausfallungen, Spalten), Stammrisse oder Rindenabrisse festgestellt werden (Abb. 11). Sie erscheinen aber aufgrund ihrer Ausprägung (nasse Verhältnisse, ungünstige Lage, zu klein dimensioniert) nicht geeignet zu sein. Eine Nutzung der Struktur durch Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Da sie aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird das Fledermausquartierpotenzial für diese beiden Bäume als gering eingestuft.



Abb. 11: Habitatstrukturen an Baum 04 + 08 mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse

Die Weiden mit den Nr. 11 und 13-15 weisen abstehende Rindenteile sowie eine kleine Baumhöhle (Nr. 14, Abb. 12) auf. Die Habitatstrukturen erscheinen aufgrund ihrer Ausprägung (u.a. trockene Verhältnisse, gute Erreichbarkeit zum Aus-/Einflug, hinreichender Stammdurchmesser) als Quartier für Fledermäuse potenziell geeignet, wenngleich sich die abstehenden Rindenbereiche durch die Lage (potenziell eintretendes Niederschlagswasser) zumindest teilweise als ungünstig erweisen können. Das Fledermausquartierpotenzial der Weiden wird als gering bis mittel eingestuft, unabhängig davon, dass diese Bäume voraussichtlich nicht von einer Fällung betroffen sind. An allen vorgefundenen potenziellen Strukturen fanden sich keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse.



Abb. 12: Weiden mit Rindenabspaltungen und -anrissen sowie einer Baumhöhle mit gering bis mittlerem Quartierpotenzial für Fledermäuse

Darüber hinaus befinden sich im östlichen, südlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs weitere 13 kleinflächige Gehölzgruppen und acht Einzelbäume, für die das jeweilige Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst wurde (Abb. 13). Diese Gehölze (Nr. 16-36) sind nach Stand der Planung derzeit nicht von einer Fällung betroffen. Die Ergebnisse der Kontrollen sind in Tab. 3 aufgelistet.

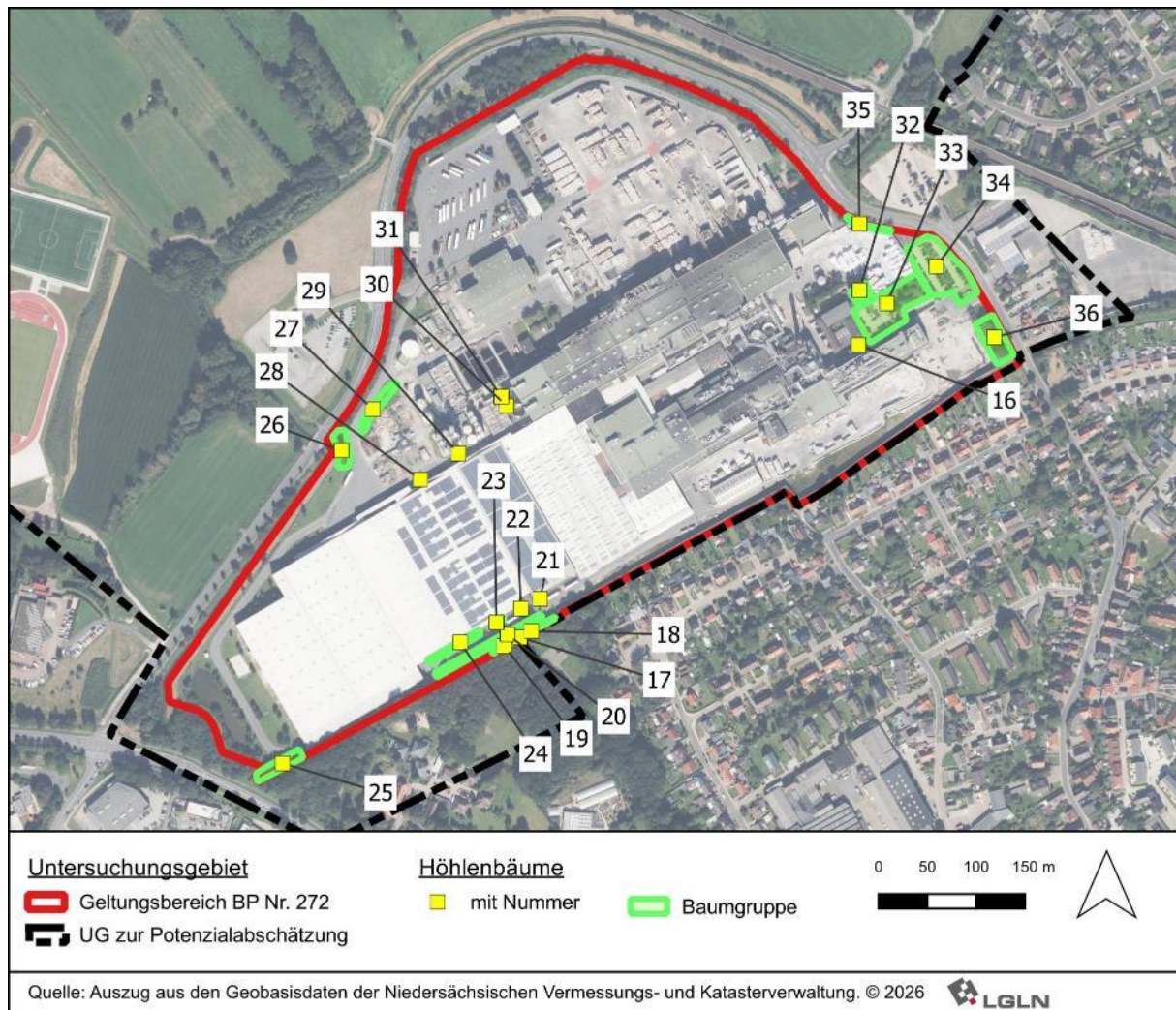


Abb. 13: Lage der weiteren Gehölzgruppen und Einzelbäume im Geltungsbereich, für die eine Abschätzung des Fledermausquartierpotenzials vorgenommen wurde

Tab. 3: Fledermausquartierpotenzial der kontrollierten Gehölzgruppen und Einzelbäume im Geltungsbereich zum BP. Nr. 272

Nr.	Typ	Baumart(en)	Habitatstruktur	Quartierpotenzial	Bemerkung
1	Einzelbaum	Linde		ohne	ggf. Fällung
2	Einzelbaum	Esche		ohne	ggf. Fällung
3	Einzelbaum	Birke		ohne	ggf. Fällung
4	Einzelbaum	Linde	Abgebrochener Ast, Ausfällung	gering	ggf. Fällung
5	Einzelbaum	Birke		ohne	ggf. Fällung
6	Einzelbaum	Linde		ohne	ggf. Fällung
7	Einzelbaum	Linde		ohne	ggf. Fällung
8	Einzelbaum	Birke	Ausfällung, abgerissene Rinde	gering	ggf. Fällung
9	Einzelbaum	Birke		ohne	ggf. Fällung
10	Einzelbaum	Birke		ohne	ggf. Fällung



Nr.	Typ	Baumart(en)	Habitatstruktur	Quartier-potenzial	Bemerkung
11	Einzelbaum	Weide	Abstehende Rinde	gering	
12	Einzelbaum	Weide		ohne	
13	Einzelbaum	Weide	Abstehende Rinde	gering	
14	Einzelbaum	Weide	Höhle/Ausfäulung, abstehende Rinde	mittel	
15	Einzelbaum	Weide	Abstehende Rinde	gering	
16	Einzelbaum	Obstbaum		ohne	
17	Baumgruppe	6 x Hainbuche		ohne	
18	Einzelbaum	Eiche	Ausfäulung, abstehende Rinde	mittel	
19	Baumgruppe	3 x Erle		ohne	
20	Baumgruppe	6 x Eiche, 6 x Erle, 1 x Hainbuche, 27 x Bergahorn		ohne	
21	Einzelbaum	sonstiger Laubbaum		ohne	
22	Einzelbaum	sonstiger Laubbaum		ohne	
23	Baumgruppe	2 x Kastanie, 2 x Weißdorn, 1 x sonstiger Laubbaum		ohne	
24	Baumgruppe	1 x Bergahorn, 1 x Birke, 3 x sonstiger Laubbaum		ohne	
25	Baumgruppe	mehrere Ahorn + Erle, 1 x Eiche		ohne	
26	Baumgruppe	5 x Birke		ohne	
27	Baumgruppe	4 x Esche, 1 x Linde, 2 x Ahorn		ohne	
28	Einzelbaum	Linde		ohne	
29	Einzelbaum	Linde	Abgebrochener Ast, Ausfäulung	gering	
30	Einzelbaum	Holunder		ohne	
31	Einzelbaum	Hainbuche		ohne	
32	Baumgruppe	11 x Apfelbaum		ohne	
33	Baumgruppe	22 x Amerik. Eiche		ohne	
34	Baumgruppe	11 x Amerik. Eiche + weitere standortfremde Gehölze		ohne	
35	Baumgruppe	5 x Hainbuche		ohne	
36	Baumgruppe	1 x Kastanie, 5 x Hainbuche, 2 x Amerik. Eiche, 1 x Kiefer, 3 x Birke, 1 x Nadelbaum, 1 x sonst. Laubbaum	Abstehende Rinde, Ausfäulung in Birke	gering	

Lediglich in drei älteren Einzelbäumen (Nr. 18, 29+36) konnten für Fledermäuse potenziell geeignete Habitatstrukturen wie Ausfäulungen, abgebrochene Äste oder Höhlen festgestellt werden. Die Ausprägungen erscheinen zumindest teilweise ungünstig, so dass für diese vorgefundenen Strukturen das Quartierpotenzial für Fledermäuse als mittel bis gering eingeschätzt wird.



Abb. 14: Eiche (Nr. 18) mit Höhle und Rindenabspaltungen mit geringem bis mittlerem Quartierpotenzial für Fledermäuse



Abb. 15: Linde (Nr. 29) mit abgebrochenem Ast und Ausfaltungen am Stamm mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse



Abb. 16: Birke (Nr. 36) mit Rindenriss und Ausfaltung mit geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse

3.5 Biotoptypen

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden 19 Biotoptypen erfasst. Wie bereits im Vorfeld zu erwarten war, machen Biotope der Obergruppe Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen mit 16,5 ha einen Großteil der untersuchten Gesamtfläche aus. Unter den 2 ha großen Anteil des UG, welche von Vegetation bedeckt sind, machen artenarme Scherrasen den Großteil der Fläche aus. Es konnten nur gering bis mittelwertige Biotoptypen im Sinne von DRACHENFELS (2024) nachgewiesen werden. Nachfolgend werden alle im UG vorgefundenen Biotoptypen vorgestellt. Die Reihenfolge orientiert sich an der Systematik der Obergruppen bei DRACHENFELS (2021).

3.5.1 Gebüsche und Gehölzbestände

HPG – Standortgerechte Gehölzpflanzung

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich auf einem Wall (Nebencode OMP) eine aus überwiegend einheimischen Gehölzarten bestehende, junge Standortgerechte Gehölzpflanzung (Abb. 20).

HPS – Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand

Eine Sonstiger Standortgerechter Gehölzbestand befindet sich am Ende des Südwestlichen Zipfels des Geltungsbereichs.



Abb. 17: Ältere Obstbaum-Halbstämme (HEB), Artenarmer Scherrasen (GRA)



Abb. 18: Artenarmer Scherrasen (GRA) und Baumgruppe (HBE)



Abb. 19: Durch Fällarbeiten zerfahrener Artenarmer Scherrasen (GRA-) Sowie Baumgruppen des Siedlungsbereichs (HEB)



Abb. 20: Bepflanzter Wall (HPG(OMP)) im Westen des Geltungsbereichs

3.5.2 Binnengewässer

FGR – Nährstoffreicher Graben

Am Südostrand des Geltungsbereichs befindet sich ein kurzer Grabenabschnitt, der noch innerhalb des Geltungsbereichs lag. Der Graben besitzt ein Regelprofil mit Böschungen, die von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bewachsen ist. Valide Aussagen zur Vegetation können aufgrund des frühen Kartierzeitpunktes nicht gemacht werden.

In einer Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines Scherrasens eine flache Rinne (Abb. 22). Diese war wegen der starken Niederschläge zum Kartierzeitpunkt mit Wasser gefüllt, wurde aber nicht als Graben kartiert, da sich die Vegetation innerhalb der Rinne nicht vom umgebenen Scherrasen unterschied. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Rinne nur wenige Tage im Jahr Wasser führt und daher nicht den Charakter eines Grabens besitzt.



Abb. 21: Artenarmer Scherrasen (GRA) und angrenzender Graben (FGR/UHM) im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke am Südostrand des Geltungsbereichs



Abb. 22: Artenarmer Scherrasen (GRA) mit jungen Einzelbäumen (HEB) im Westen des Geltungsbereichs

3.5.3 Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

UHM – Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte wurden an drei Stellen erfasst. Alle drei Bestände liegen am Südostrand des Geltungsbereichs. Der größte Bestand befindet sich innerhalb des Werksgeländes zwischen Zaun und Straße. Ein weiterer Bestand liegt südlich von Tor 2 und der dritte befindet sich an den Böschungen des Grabens am Südostrand des Geltungsbereichs.

URF – Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

Auf dem Werksgelände befinden sich mehrere Bereiche, in denen sich Vegetation auf Schotterflächen entwickelt hat. Zum Kartierzeitpunkt stand auf vielen dieser Flächen aufgrund des verdichteten Bodens Wasser. Neben vereinzelt Flatter-Binsen (*Juncus effusus*), die zum Kartierzeitpunkt besonders auffällig waren, kamen trittunempfindliche Arten wie Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Kleiner Wegerich (*Plantago uliginosa*), Krähenfuß-Wegerich (*Plantago coronopus*) und Zarte Binse (*Juncus tenuis*) vor. Alle Bestände waren typisch entwickelt, lediglich eine Fläche am Südrand des UG wies einen hohen Anteil an Offenboden auf und war zudem relativ artenarm. Aufgrund dieser Tatsache wurde hier das Zusatzkürzel „-“ und damit nicht die Hauptwertstufe (3), sondern die Wertstufe 2 vergeben.

3.5.4 Grünanlagen

GRR – Artenreicher Scherrasen

Südlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich ein Scherrasen, der selbst zum sehr frühen Kartierzeitpunkt leicht als artenreicher Bestand identifiziert werden konnte. Gegenüber den anderen Scherrasen auf dem Betriebsgelände der PKV kommen neben den üblichen Süßgräsern auch zahlreiche Arten des mesophilen Grünlands vor, als da wären: Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliches Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Gewöhnliche Braunelle (*Prunella vulgaris*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*).

GRA – Artenarmer Scherrasen

Artenarme Scherrasen sind flächenmäßig der häufigste vegetationsbedeckte Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereichs. Sie setzen sich vor allem aus wenigen Intensivgräsern zusammen und sind in kleinen Beständen im ganzen Biotoptypen-UG verteilt.

GRT – Trittrasen

Trittrasen treten im UG an häufiger belasteten Stellen auf. Charakteristische Arten sind Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), aber auch annuelle Arten wie Frühjahrs-Hungerblümchen (*Draba verna*) und Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*) kommen vor.

BZE – Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten

Im Bereich von Tor 2 befindet sich eine Formschnitthecke aus Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), die als Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten kartiert wurde.

HEB – Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs

Über das gesamte UG verteilen sich Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen. Neben einheimischen Baumarten wie Hänge-Birke (*Betula pendula*, Abb. 18), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linden-Arten (*Tilia spec.*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*, Abb. 19), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*, Abb. 22) kommen auch Apfel-Halbstämme (*Malus domestica*, Abb. 17) und nichteinheimische Arten wie Rot-Eiche (*Quercus rubra*, Abb. 18), Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) oder Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*, Abb. 18) vor. Keiner der vorgefundenen Bäume ist älter als 100 Jahre, die meisten sind sogar jünger als 40 Jahre.

ER – Beet/Rabatte

Beete und Rabatten sind vor allem im Bereich von Tor 2 zu finden (Abb. 23). Sie sind mit Stauden und Ziersträuchern bepflanzt.



Abb. 23: Rabatten (ER), Artenarmer Scherrasen (GRA), Baumgruppe (HEB), dahinter Industrielle Anlage (OGI)

3.5.1 Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVS – Straße

Zwischen den Gebäuden der PKV verlaufen asphaltierte Straßen (bspw. Abb. 20).

OVW – Weg

Entlang der Gebäude verlaufen Fußwege, die in der Regel gepflastert sind (Abb. 17, im Vordergrund).

OVP – Parkplatz

Im Bereich von Tor 2 befinden sich Parkplätze, die von Beeten und Rabatten getrennt bzw. eingefasst sind.

OFL – Lagerplatz

Insbesondere die Plätze, auf denen die Papierquader gelagert werden, wurden als Lagerplatz kartiert.

OFG – Sonstiger gewerblich genutzter Platz

Als Sonstige gewerblich genutzte Plätze wurden all jene Bereiche kartiert, die sich direkt an die Straßen des Werksgeländes angliedern und auf unterschiedliche Weise genutzt werden, jedoch nicht regelmäßig befahren werden.

OGI – Industrielle Anlage

Alle Gebäude und der dazugehörigen Anlagen wie Rundeindicker, Tanks, Silos, aber auch das Verwaltungsgebäude, wurden als Industrielle Anlage kartiert.

OSK – Kläranlage

Im Nordwesten des UG existieren Absetzbecken mit offenen Wasserflächen, die als Biotoptyp Kläranlage kartiert wurden.

OMP – Bepflanzter Wall

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein mit einer Standortgerechten Gehölzpflanzung (HPG) bepflanzter Wall (Abb. 20). Der Biotoptyp OMP wurde dort als Nebencode vergeben.

3.5.2 Geschützte Biotope und geschützte bzw. gefährdete Gefäßpflanzenarten

Im gesamten Biotoptypen-UG wurden weder geschützte Biotope noch geschützte und/oder gefährdete Gefäßpflanzenarten nachgewiesen. Zwar sind letztere aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten, einschränkend sei aber erwähnt, dass der Kartierzeitpunkt außerhalb der Vegetationsperiode lag und die Entdeckungs- und Erkennungswahrscheinlichkeit dadurch deutlich sinkt. Nichtsdestotrotz war eine eindeutige Zuweisung der vorgefundenen Biotoptypen möglich.

4 Fazit

Die bestehenden baulichen Strukturen auf dem Betriebsgelände der PKV sind als hoch und unübersehbar in einer durch geringes Relief geprägten Landschaft einzustufen. Sie prägen seit langem das Landschaftsbild und bilden mit der Bahnlinie und den vorhandenen Straßen eine bestehende Vorbelastung des Raumes. Die bisherigen Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 10 - 22 m, außerdem existierte ein 45 m hoher Schornstein. Die künftigen Gebäudehöhen können dann bei 16 - 35 m liegen und ein 50 m hoher Schornstein kann gebaut werden. In der aktuellen Planung wird allerdings nur ein relativ kleiner Bereich mit zwei Gebäuden neu bebaut sowie ein Gebäude abgerissen und durch ein höheres Gebäude ersetzt. Der Gesamteindruck eines Gewerbegebietes mit hohen Gebäuden verändert sich damit nur wenig.

Für Brutvögel bietet das betrachtete UG potenziell einen bedeutsamen Lebensraum. Dies hängt jedoch in erster Linie von der Bewirtschaftung der Offenlandflächen außerhalb des eigentlichen Plangebietes ab. Das Brutvogelpotenzial für den Nahbereich des Bauvorhabens inkl. der zu fällenden Bäume ist gering bis nicht vorhanden.

Für Gastvögel bietet das UG außerhalb des Geltungsbereichs und hier schwerpunktmäßig nördlich der Bahntrasse Wilhelmshaven – Oldenburg einen potentiell wichtigen Rast- und Winterlebensraum, da das nahe gelegene EU-Vogelschutzgebiet V64 bedeutende Rastzahlen insbesondere von Bläss- und Weißwangengänsen sowie von Pfeifenten beherbergt und nicht auszuschließen ist, dass zumindest während der Zugspitzen im Herbst und Frühjahr auch größere Anzahlen dieser Arten im (nördlichen) UG rasten können. Bei den sich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen handelt es sich allerdings um mit Hecken und Baumreihen reich strukturierte Bereiche, die nicht oder allenfalls mit kleinen Truppsgrößen von den oben genannten Gastvogelarten aufgesucht werden. Bis in die potenziell wertigeren Bereiche hinein sind Störungs- und Vertreibungswirkungen durch die oben genannten Höhenveränderungen nicht anzunehmen, da sie ausreichend weit weg liegen und außerdem potenziell störende Infrastrukturelemente (Straßen, Wohnhäuser, Bahnlinie) dazwischen liegen.

Als Brutvögel der Gehölze sind in Tab. 2 diejenigen Arten gekennzeichnet, die auch innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen können. Die meisten Brutpaare sind in den Gehölzbeständen zu erwarten, die zum Bestandserhalt festgesetzt sind, sowie im Süden des Geltungsbereichs im Übergang zu den außerhalb liegenden Gehölzbeständen. Durch die aktuelle Planung gehen nur wenige Bäume als potenzieller Lebensraum für Brutvögel verloren. Eine (artenschutzrechtliche) Kompensation ist nicht erforderlich, da die zu fällenden Bäume eine geringe Bedeutung für Brutvögel haben und die potenziell vorkommenden Arten ausreichend Gehölze in der Umgebung vorfinden, um auszuweichen. Dies gilt auch für die gefährdete Gartengrasmücke und die Nachtigall als Art der Vorwarnliste, da sie als Freibrüter zahlreiche Nistmöglichkeiten haben. Anders wird die Situation bei gefährdeten Höhlenbrütern beurteilt: Unter den Höhlenbrütern, die im Geltungsbereich vorkommen können, sind **Trauerschnäpper** und **Star** als gefährdete Brutvogelarten relevant. Weitere gefährdete Höhlenbrüter sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Ein Brutvorkommen der beiden Arten ist in für Fledermäuse potenziell geeigneten Habitatstrukturen wie Ausfaltungen, abgebrochenen Ästen oder Höhlen mit mittlerer Quartiereignung nicht auszuschließen. Dies betrifft für die aktuelle Planung lediglich Baum 14 (Tab. 3). Als artenschutzrechtliche Kompensation reichen **zwei für die beiden Arten geeignete Nistkästen** aus, die im zu erhaltenen Baumbestand im Geltungsbereich oder in räumlicher Nähe im Baumbestand aufgehängt werden.

Als Brutvögel können auf, an und in Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs Austernfischer, Dohle, Hohltaube, Hausrotschwanz, Mauersegler, Star, Turm- und Wanderfalke nicht ausgeschlossen werden. Die ungefährdeten Arten können während der mehrjährigen Bauphase auf benachbarte Gebäude ausweichen. Dies kann nicht in gleichem Maße für gefährdete Arten bzw. Arten der Vorwarnliste angenommen werden. Daher wären bereits vor dem Abriss der Gebäude Nisthilfen für Star und Turmfalken aufzuhängen. Für den Wanderfalken würde eine Nisthilfe z.B. am neu gebauten Schornstein (Montagehöhe ab 30m aufwärts) in Frage kommen. Sofern andere hohe Gebäude/Strommasten in räumlicher Nähe in Frage kommen, wäre auch das zu prüfen. Für **Wander- und Turmfalke** ist **jeweils eine Nisthilfe** ausreichend, für den Star ist für den gesamten Geltungsbereich ein potenzieller **Gesamtbestand von 15-20 Staren** möglich. Die Anzahl der Nistkästen, die an Hallenwänden oder frei stehend errichtet werden, richtet sich nach dem Anteil der abgerissenen/baulich veränderten Gebäude. Nach derzeitiger Planung wird lediglich ein Gebäude abgerissen. Zwei Gebäude werden in räumlicher Nähe zu einem Bestandsgebäude errichtet, so dass für die Fassade des Bestandsgebäudes nicht sicher angenommen werden kann, dass potenzielle Brutplätze des Stares weiterhin nutzbar sind. Von den insgesamt im Geltungsbereich bestehenden Gebäuden, die dem Star als potenzieller Brutplatz zur Verfügung stehen, wird damit nur ein kleiner Teil beansprucht. Eine Kompensation in Höhe von **fünf Nistkästen** wird als ausreichend angesehen.

Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse ist in den meisten der untersuchten Gehölze nicht vorhanden. Die Bedeutung der Bäume, in denen potenziell geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse gefunden wurden und ein Quartiervorkommen von Fledermäusen durchaus möglich ist, wurde als gering bis mittel eingeschätzt. Eine Besatzkontrolle dieser Bäume ist unmittelbar vor Fällung allerdings notwendig.

Eine Kompensation der potenziellen Fledermausquartiere ist ab einer mittleren Eignung notwendig. Dies betrifft die Weide Nr. 14 im aktuellen primären Eingriffsbereich. Bei den übrigen Bäumen würde es Baum Nr. 18 betreffen. Für jeden dieser beiden Bäume würde unter Berücksichtigung der Bedingungen vor Ort eine Kompensation von **einem Fledermauskasten** ausreichen, der am zu erhaltenen Baumbestand im Geltungsbereich oder in räumlicher Nähe an einem Baum mit freier Anflugmöglichkeit aufgehängt wird.

Unter den vorgefundenen Biotoptypen sind nur solche von geringem bis mittlerem Wert. Geschützte Biotope existieren innerhalb des UG nicht. Gefährdete und/oder geschützte Gefäßpflanzen wurden nicht nachgewiesen.

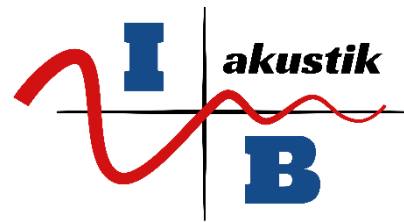
Es ist eine **Bauzeitenregelung** festzulegen: Gebäude dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) abgerissen werden und fledermausrelevante Bäume nur außerhalb der Brutzeit sowie der fledermausaktiven Zeit (März bis November) gerodet werden. Sofern von diesen Zeiten abgewichen werden sollte, ist der Nachweis über eine ökologische Baubegleitung zu erbringen, dass zu diesem Zeitpunkt keine Arten vorkommen.

5 Literatur

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. NLWKN, Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024, ISSN 0934-7135.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.) (2011): Fledermaus-Handbuch LBM - Entwicklung methodischer Standards zur Erfassung von Fledermäusen im Rahmen von Straßenprojekten in Rheinland-Pfalz. Koblenz.



I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg

Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG
Herrn Axel Wefer
Dangaster Straße 38
26316 Varel

17. Dezember 2025

Bericht-Nr. 365-25-a-hi-Stn01

Schallgutachterliche Stellungnahme im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Industriegebiets (GI) mittels der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 272 auf dem Betriebsgelände der Papier- und Kartonfabrik Varel.

Sehr geehrter Herr Wefer,

im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 272 der Stadt Varel baten Sie um eine fachliche Stellungnahme zur Verwendung in der Ausschusssitzung am 13.01.2026. Nachfolgend sollen die Grundzüge der Planung aus schalltechnischer Sicht kurz erläutert werden. Weiterhin sollen Hinweise gegeben werden, welche Vorgehensweise bei der schallgutachterlichen Untersuchung der zukünftigen Geräuschsituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gewählt wird, sowie in diesem Zusammenhang eine grobe, fachgutachterliche Einschätzung der zukünftig zu erwartenden Geräuschbelastung in der schützenswerten Umgebung des Geltungsbereichs bzw. des Werksgeländes abgegeben werden.

- **Grundzüge der Planung**

Auslöser des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für zukünftige Vorhaben auf dem Werksgelände der Papier- und Kartonfabrik. Derzeit konkret ist die Errichtung und Inbetriebnahme eines Ersatzbrennstoff-Dampferzeugers (EBS-DE) zur Energieerzeugung durch Verbrennung von nicht gefährlichen Abfällen angedacht. Weiterhin ist mittelfristig die Errichtung einer Großwärmepumpe vorgesehen.

Der neue Bebauungsplan soll außerdem geltendes Planungsrecht für die bestehende Fabrik innerhalb des aktuell bauleitplanerisch noch nicht beordneten Bereichs schaffen bzw. erneuern. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll das gesamte Werksgelände innerhalb eines allumfassenden Geltungsbereichs als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen hierbei im Norden durch den Verlauf der *Hellmut-Barthel-Straße*, im Süden durch die angrenzenden Nutzungen an der *Waisenhausstraße*, *Nelkenstraße* und *Helgoländer Straße* sowie im

Osten durch die *Dangaster Straße* abgegrenzt. Das Gelände ist zum Teils jeweils durch die Bebauungspläne Nr. 195 im Westen als Gewerbegebiet (GE) und Nr. 178 im Norden als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der gesamte Bereich mit den Produktionsanlagen im Zentrum des Geländes bis zur Wohnbebauung entlang der *Helgoländer Straße* bzw. bis zur *Dangaster Straße* weist aktuell keinen Bebauungsplan auf. Die beiden o. g. Bebauungspläne weisen unter anderem Schallemissionskontingente (L_{EK}) bzw. flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) aus. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 sollen der Bebauungsplan Nr. 195 und der Bebauungsplan Nr. 178 im Bereich des Werksgrundstücks aufgehoben werden. Die bestehenden Emissionskontingente sollen in diesem Zuge ebenfalls entfallen, sodass in Zukunft nur noch die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) vorliegen soll. Nach fachlicher Einschätzung ist das Entfallen der Emissionskontingente aus planungsrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten. Zum einen ist die Papier- und Kartonfabrik schon seit vielen Jahren auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ansässig und wird es perspektivisch auch weiterhin sein. Zum anderen konnten im Rahmen der wiederkehrenden schalltechnischen Überwachung bereits über mehrere Jahre messtechnische Nachweise erbracht werden, dass sich dieser Industriebetrieb im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz so gut aufgestellt und stetig weiterentwickelt hat, dass eine direkte Angrenzung von industriellen Anlagen an bestehende Wohngebiete umsetzbar ist und es nach fachlicher Einschätzung auch in Zukunft sein wird.

- **Vorgehensweise der rechnerischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und des anschließenden Genehmigungsverfahrens nach BImSchG**

Im Zuge der jeweiligen Verfahren ist anhand von Schallausbreitungsberechnungen der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass aus der zu untersuchenden Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte resultieren werden, bzw. mit welchen Maßnahmen derartigen Konflikten ggf. entgegen gewirkt werden muss. Erfahrungsgemäß können solche Maßnahmen erst im Rahmen der Prüfung einer konkreten Planungsgrundlage mit fortgeschrittener Detailtiefe ermittelt werden. Allerdings stellt sich die aktuelle Planungssituation so dar, dass für eine detaillierte Untersuchung der vorgesehenen Anlagen bezogenen Geräusche (noch) nicht genügend Informationen vorliegen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis zu erbringen, dass die zukünftige Gesamtanlage bzw. die neu geplante Teilanlage die genehmigungsrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Zu diesem Zweck sind die Beurteilungspegel der zukünftigen Gesamtgeräuschbelastung durch das Werksgelände zu ermitteln. Im Rahmen einer Vielzahl unterschiedlicher, schalltechnischer Untersuchungen wurde innerhalb der vergangenen Jahre sukzessiv ein Schallausbreitungsmodell des Werksgeländes, ein sogenanntes Lärmkatastermodell, erstellt, in welchem alle maßgeblichen Geräuschquellen des Betriebes (stationäre Geräuschquellen sowie nicht ortsfeste Geräuschquellen) enthalten sind. Dieses Modell wurde in der Vergangenheit regelmäßig auf den aktuellen Bestand angepasst, bzw. es wurde um zusätzliche, neu zu genehmigende betriebliche Teil-Anlagen (z. B. die Rejektaufbereitungsanlage oder das Kraftwerk 3) ergänzt. Das Modell bildet die zu erwartende Geräuschbelastung ab, die sich im Falle einer

vollständigen Auslastung des Werks im Sinne der aktuell genehmigten Produktionsmenge von 3216 Tonnen pro Tag¹ ergeben würde.

Die einzelnen maßgeblichen Schallquellen des geplanten EBS-Dampferzeugers sind zum aktuellen Zeitpunkt noch weitgehend unbekannt. Als wesentliche Schallquelle ist jedoch in jedem Fall die Abgasmündung der Anlage zu nennen. Allein aufgrund der angedachten Schornsteinhöhe von ca. 50 Metern kann diese hochgelegene Schallquelle einen weitreichenden Einwirkungsbereich aufweisen, sodass hier ein besonderer Fokus auf die Auslegung eines geeigneten Schalldämpfers liegen wird, um insbesondere die bei Befeuerungsanlagen naturgemäß zu erwartenden, tieffrequenten Geräuschanteile zu vermeiden. Weiterhin sind mehrere Schallquellen für Zu- und Abluftzwecke zu erwarten, deren Schallemissionen ebenfalls mithilfe von Schallschutzmaßnahmen zu limitieren sind.

Bei der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung ist zu erwarten, dass für schalltechnisch ggf. relevante Komponenten noch keine konkreten Anlageninformationen zur Verfügung gestellt werden können. Demzufolge werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich praxisbezogene Annahmen getroffen werden müssen, die im Zuge der Genehmigungsplanung i. d. R. als verbindliche Zielwerte heranzuziehen sind.

- **Fachgutachterliche Einschätzung der zukünftigen Geräuschbelastung**

Auch wenn, wie bereits erwähnt, zum aktuellen Zeitpunkt nicht konkret benannt werden kann, in welchem Umfang der neu geplante EBS-Dampferzeuger zu einer Erhöhung der immissionsseitigen Geräuschbelastung beitragen könnte, kann bereits jetzt gesagt werden, dass bei der Auslegung von Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen hinreichende technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um eine unzulässige Mehrbelastung durch das Vorhaben ausschließen zu können. An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass ein Bestandteil der EBS-Dampferzeugerplanung ist, dass die bestehende Rejektaufbereitungsanlage im Zuge der Projektumsetzung entweder gänzlich zurückgebaut oder zumindest so umgebaut wird, dass sie als Bestandteil in die neue EBS-Dampferzeugeranlage integriert werden kann. Die Rejektaufbereitungsanlage stellt im Hinblick auf die östlich nächstgelegene Wohnnutzung entlang der *Brandenburger Straße* derzeit eine schalltechnisch maßgebliche Teil-Anlage des Gesamtwerks dar, was insbesondere den Kamin der Trocknerabluft betrifft. Ein Wegfall dieser Anlage würde demzufolge auch einen zusätzlichen Spielraum für zusätzliche Schallemissionen durch den geplanten EBS-Dampferzeuger eröffnen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist nach fachlicher Einschätzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu erwarten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im allgemeinen sowie die Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten EBS-Dampferzeugers im speziellen zu einer Auslösung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, sofern bei der Anlagenplanung der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die maßgeblichen Geräuschquellen so limitiert werden, dass eine Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm dauerhaft gewährleistet ist.

¹ Quelle: Genehmigungsbescheid 08-122MA;6.2/1 des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg vom 15.05.2009.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Signiert von HEIKO IHDE
am 17.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde

geprüft durch

Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning



Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße“

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Entwurf

29.04.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	2
2.3	Landschaftsplan (LP)	3
2.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	4
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1	Schutzgut Mensch	7
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	9
3.1.3	Schutzgut Tiere	13
3.1.4	Biologische Vielfalt	26
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	26
3.1.6	Schutzgut Wasser	28
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	29
3.1.8	Schutzgut Landschaft	30
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
3.2	Wechselwirkungen	32
3.3	Kumulierende Wirkungen	32
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	33
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	34
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	34
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	35
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
5.1	Vermeidung / Minimierung	36
5.1.1	Schutzgut Pflanzen	36
5.1.2	Schutzgut Tiere	37
5.1.3	Biologische Vielfalt	37
5.1.4	Schutzgüter Boden und Fläche	38
5.1.5	Schutzgut Wasser	38

5.1.6	Schutzgüter Klima und Luft	39
5.1.7	Schutzgut Landschaft	39
5.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
5.2	Eingriffsbilanzierung	40
5.2.1	Bilanzierung Schutzgut Pflanzen	40
5.2.2	Boden und Fläche	43
5.2.3	Landschaft	43
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	43
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	44
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	44
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	49
6.1	Standort	49
6.2	Planinhalt	49
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	50
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	50
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	50
7.1.2	Fachgutachten	51
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	51
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	51
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	51
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	53

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne.	6
Abbildung 2: Aktuelle Ansicht des bestehenden Betriebsgeländes aus nordöstlicher Richtung vom Schweimehder Weg (Quelle: PKV).	31
Abbildung 3: Lageplan der im Besitz der PKV Varel befindlichen Flächen in Varel - Moorhausen (Quelle: (Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN).	45

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und planungsrechtlich zulässige Biotoptypen und deren Bewertung	11
Tabelle 2: Potenzielles Artenspektrum der besonders geschützten ungefährdeten Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 und dem angrenzenden Untersuchungsraum	20

Tabelle 3: Potenzielles Artenspektrum der Brutvögel, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird.	20
Tabelle 4: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	34
Tabelle 5: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	41
Tabelle 6: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)	46

ANLAGEN

- Anlage 1: Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung
Anlage 2: Beurteilung Kompensationsflächenpool Moorhausen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Varel. Dieser Betrieb ist an seinem Standort schon mehrere Jahrzehnte ansässig und hat sich über die Jahre immer weiterentwickelt, um sich erfolgreich am Markt behaupten zu können. Nun steht das Werk in Varel vor großen Umstrukturierungsmaßnahmen, da es sich um ein energieintensives Unternehmen handelt. Die Energie wird am Standort vor allem benötigt, um das aus Altpapier mit Wasser hergestellte neue Papier mit Wärme, in Form von Dampf zu trocknen und elektrische Antriebe und Pumpen zu betreiben. Diese Energie wird derzeit überwiegend aus Erdgas gewonnen. Seit den achtziger Jahren war Erdgas in dem System der doppelten Kraft-Wärme-Kopplung der effizienteste und sauberste Weg, aus fossilen Energien den benötigten Strom und vor allem die Prozesswärme herzustellen.

Der Anteil des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten wird bereits von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Da sich die Vorhaben zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zu einem anderen Teil im unbepannten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Der ca. 30,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 liegt im Nordwesten des innerstädtischen Bereiches der Stadt Varel, östlich angrenzend und umgebend durch die „Hellmut-Barthel-Straße“, bzw. „Dangaster Straße“. Nördlich der Dangaster Straße befindet sich die Bahntrasse zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven und südöstlich bilden Wohnbauflächen den Geltungsbereichsrand.

Weitere Ausführungen zum konkreten Anlass und Ziel sind der vorangestellten Begründung zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Wie zuvor bereits beschrieben, umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 30,5 ha. Durch die Festsetzung von Industriegebieten wird die Möglichkeit der baulichen Nutzung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs erweitert. Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Industriegebiete	ca. 302.095 m ²
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 9.771 m ²
- davon Regenrückhaltebecken	ca. 4.270 m ²

Private Grünflächen

ca. 3.145 m²

Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ mit Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) können zukünftig bis zu rd. 29 ha als dauerhaft versiegelt angesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits große Flächenanteile durch die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne und die bereits bestehende Bebauung im übrigen Geltungsbereich versiegelt sind.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 2021 ordnet das Vorhabengebiet überwiegend in die naturräumliche Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ ein (MU 2021). Ein schmales Band im zentralen Bereich gehört zur „Niedersächsischen Nordseeküste und Marschen“ bzw. zur naturräumlichen Unterregion „Watten und Marschen“.

- In Karte 2 (Schutzgüter Boden und Wasser) ist die Nordender Leke als Wasser-rahmenrichtlinien-Fließgewässer verzeichnet.
- Entlang der Bürgermeister-Heidenreich-Straße und der Hellmut-Barthel-Straße ist ein Fernradweg mit überregionaler Bedeutung verzeichnet (Karte 2: Schutzgut Landschaftsbild).
- Die unbebauten nördlich angrenzenden Flächenareale werden als schutzwürdige Bereiche mit landesweiter Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Kulturlandschaften, Landschaftsbild und Erholung dargestellt (Karte 5a: Umsetzung Schutzgebietskulisse).
- In den nördlichen Geltungsbereich ragt eine Kulissendarstellung, die zum Programm der Niedersächsischen Moorlandschaften gehört (Karte 5b: Umsetzung übergeordnete Maßnahmenkonzepte).
- Die unbebauten nördlich angrenzenden Flächenareale werden als schutzwürdige Bereiche mit besonderen Anforderungen an Nutzungen gem. §§ 2, 5, 13, 44 BNatSchG außerhalb bestehender Schutzgebiete und Siedlungsflächen dargestellt (Karte 5c: Umsetzung besondere Anforderungen an Nutzungen).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan für den LANDKREIS FRIESLAND liegt mit dem Stand 2017 vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Das Plangebiet wird von Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung eingenommen. Das Regenrückhaltebecken im östlichen Randbereich als auch das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken mit Gehölzstrukturen besteht aus Biotoptypen mit hoher Bedeutung (Karte 1: Arten und Biotope).
- Gemäß Karte 2 (Landschaftsbild) verfügt die Landschaftsbildeinheit im Geltungsbereich über eine sehr geringe Bedeutung. Eine wesentlich überlagernde Beeinträchtigung geht von den Gewerbestrukturen aus.
- Das Plangebiet befindet sich laut Karte 3b (Wasser- und Stoffretention) in einem Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation.
- Für das Plangebiet wird als Zielkonzept (Karte 5a) die Zielkategorie Umweltverträgliche Nutzung genannt. Es gehört zu einem Siedlungsgebiet mit einem hohen Anteil an Vegetationselementen.
- Bezüglich Karte 6 (Schutz, Pflege und Entwicklung) bestehen für das Plangebiet keine Aussagen.
- Die Karte 7 stellt die Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung dar. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der STADT VAREL aus dem Jahre 2004 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt in den Landschaftseinheiten „Zetelner-, Bockhorner- und Varel-Geest und dem „Dangaster Moor“ (Textkarte 2).
- Die potenziell natürlichen Vegetationen im Planbereich sind Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und Rohrglanzgras-Kerbel-(Eichen-) Eschenwald (Textkarte 5).
- Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Geltungsbereich sind brackige Ablagerungen, Schluff, tonig, feinsandig über Lauenburger Ton und Niedermoor (Textkarte 6).
- Die in der Örtlichkeit nördlich des Plangebietes verlaufende Nordender Leke wird als ein Fließgewässer mit der Güteklasse II-III (kritisch belastet) bzw. III (stark verschmutzt) beschrieben (Textkarte 7).
- Durch die bestehende Bebauung weist das Plangebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Zum Teil werden lineare Gehölze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als positives Landschaftsbildelement dargestellt (Plan Nr. 2).
- In Plan Nr. 4 wird ein Großteil des Plangebietes als Bereich mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet.
- Für Arten und Lebensgemeinschaften stellt der Plan Nr. 5 für einen Großteil des Plangebietes Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen dar. Ein schmales Band entlang der nördlichen Grenze weist für die vorkommenden Biotope eine mittlere Bedeutung auf.
- Entlang der nördlichen Grenze sind festgesetzte Kompensationsflächen dargestellt (Plan Nr. 6).

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025) befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Rund 1,4 km nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (V64; EU-Kennzahl DE2514-431), welches außerdem auch als Landschaftsschutzgebiet „Marschen am Jadebusen – West“ (LSG-FRI 126) ausgewiesen ist. Die FFH-Verträglichkeit wird auf Ebene des nachgelagerten BlmSchG-Genehmigungsverfahrens geprüft.

Rund 1,0 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Hofbusch Moorhausen (GLB FRI 35)“.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 werden insgesamt fünf Flächen als Industriegebiete (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. Gemäß vorliegender Planzeichnung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95 % (GI1, GI4, GI5) der Baugebietsfläche zulässig. Im Bereich der Industriegebiete (GI2 und GI3) ist eine Überschreitung der GRZ bis 100 % zulässig. Durch die Festsetzungen wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 29,07 ha vorbereitet.

Für große Teilbereiche gelten derzeit bereits die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 178 „Gewerbe- und Industriegebiet in Varel – Rallenbüschen“ und Nr. 195 „Erweiterung Papier- und Kartonfabrik Varel“. Nach den getroffenen Flächenfestsetzungen dieser beiden Bebauungspläne ist im Bereich des überlagernden Abschnittes des Bebauungsplanes Nr. 178 bereits eine maximale Versiegelung von bis zu 62.085 m² zulässig. Durch die getroffenen Flächenfestsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 195 können zusätzlich bereits 30.570 m² als versiegelt angesehen werden. Damit beläuft sich die planungsrechtlich zulässige Versiegelung im Bereich dieser beiden Bebauungspläne auf insgesamt 92.655 m². Die nachfolgende Abbildung enthält eine Übersicht der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese erstrecken sich teilweise auch über die Geltungsbereichsgrenzen des vorliegenden Bebauungsplans hinweg. Diese Bereiche wurden hier aufgrund der besseren Übersichtlichkeit nicht dargestellt.



Abbildung 1: Übersicht der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im Bebauungsplan Nr. 178 wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (nachfolgend Anpflanzfläche genannt) mit überlagernder Festsetzung als Industriegebiet festgesetzt. Die hier angepflanzten Gehölzbestände werden nun im Rahmen der getroffenen Flächenfestsetzungen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (nachfolgend Erhaltfläche) mit überlagernder Festsetzung als Industriegebiet planungsrechtlich gesichert und erhalten. Im nordöstlichen Randbereich wird die ursprüngliche Anpflanzfläche geringfügig verkleinert und in ihrer heute existierenden Dimensionierung als Erhaltfläche gesichert. Dies wurde durch die bestehende Baugenehmigung (AZ: 584-2011) ermöglicht; allerdings mit der Auflage, dass ein Ausgleich von acht Einzelbäumen wieder anzupflanzen ist. Auch diese acht Einzelbäume werden im vorliegenden Entwurfsstand planungsrechtlich übernommen und über die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 195 setzt im mit dem Bebauungsplan 272 überlangernden Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im Südwesten wird übereinstimmend mit den Festsetzungen des Ursprungsplans überlagernd ein Regenrückhaltebecken festgelegt. Das in der Örtlichkeit befindliche Regenrückhaltebecken wurde allerdings etwas größer gebaut. Hierdurch wird planungsrechtlich ein kleiner Flächenanteil einer im Bebauungsplan Nr. 195 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einer Fläche von rd. 320 m² überplant. Dieser Bereich wird mit der ursprünglich angesetzten Bewertung aus dem Bebauungsplan Nr. 195 mit der Wertstufe 3 berücksichtigt. Ebenfalls übereinstimmend mit dem Ursprungsplan setzt der Bebauungsplan Nr. 272 entlang der Nordender Leke eine private Grünfläche mit anteiliger Überlagerung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastenden Fläche fest.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Ziel des Immissionsschutzes nach § 1 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind demnach mit der Planung verbundene, verschiedene Belange im Hinblick auf das Schutzgut Mensch untereinander

und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Die vorliegende Bauleitplanung enthält als planerischen Sonderfall keinerlei Festsetzungen zum Schallschutz. Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte u. a. zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erfolgt erst auf der Genehmigungsebene (BlmSchG). Diese Abschichtung ist im Vorliegen Fall möglich, da das Plangebiet lediglich einen Betrieb umfasst, der bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig ist und alle Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt nach BlmSchG unterliegen. Außerdem kommt hinzu, dass der Betrieb seit langem ein Lärmkataster führt, welches durch das Gewerbeaufsichtsamt überwacht wird. Die schalltechnischen Berichte zu den wiederkehrenden Lärm-Überprüfungsmessungen aus 2019, 2022 und 2025 belegen die Einhaltung/Unterschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Über die Jahre ist so deutlich geworden, dass in bestimmten Bereich weniger Lärm entsteht, als dies in den vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzt ist und es gibt andere Bereiche, in denen es lauter ist. In der Summe ist der Betrieb mit seinen Nutzungen aber mit dem Umfeld als verträglich einzustufen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist somit auch ohne Festsetzung von Schallkontingenten in einem Bebauungsplan möglich. Damit der Betrieb, mit den gesetzlich möglichen Schallkontingenten in gesamten Firmenbereich flexibel agieren kann, wird daher auf die Festsetzung von starren Kontingenten verzichtet.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte dennoch durch Fachgutachter eine allgemeine Betrachtung der Themen Geräusche und Gerüche.

Die I+B Akustik GmbH hat eine schallgutachterliche Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verfasst (vgl. Anlage zur Begründung). Demnach ist nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Allgemeinen sowie die Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten EBS-Dampferzeugers im Speziellen zu einer Auslösung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, sofern bei der Anlagenplanung der aktuelle Stand der Lärmmindertechnik beachtet wird und die maßgeblichen Geräuschquellen so limitiert werden, dass eine Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm dauerhaft gewährleistet ist.

Außerdem hat die Müller-BBM Industry Solutions GmbH eine Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im Bauleitplanverfahren verfasst. Auch diese Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Das Unternehmen möchte seine Energieerzeugung modernisieren und umbauen. Es soll ein neuer Dampferzeuger gebaut werden, der nicht mehr mit Gas, sondern mit Ersatzbrennstoffen und Reststoffen befeuert wird (sogenannter EBS-Kessel). Dieser neue Kessel soll bestehende, mit fossilen Brennstoffen betriebene Anlagen ersetzen. Die Gesamtleistung bleibt dabei in etwa gleich. Mittelfristig ist zudem der Bau einer industriellen Großwärmepumpe geplant.

Die geplante Errichtung und der Betrieb des neuen EBS-DE wirkt sich ausschließlich auf den Umgang mit Reststoffen aus.

Die Bereiche

- Altpapierlager,
- Altpapieraufbereitung,
- Produktionsmaschinen (vier Papier- und Kartonmaschinen),
- Rejektaufbereitungsanlage und
- Prozesswasserbehandlungsanlage (PWA)

bleiben hinsichtlich ihrer Geruchemissionsfreisetzung im Wesentlichen unverändert.

Durch die Planung des EBS-DE ist vorgesehen, betriebsinterne Reststoffe (Rejekte, Spuckstoffe) künftig direkt am Standort zu verwerten, was eine weitere Reduktion der Geruchsemissionen erwarten lässt.

Die Anlieferung externer Ersatzbrennstoffe erfolgt ausschließlich in geschlossenen Fahrzeugen. Die Lagerung findet in geschlossenen Silos oder in einem Bunker statt, der über Schleusen mit Unterdruck befahren wird, um den Austritt relevanter Geruchsemissionen zu verhindern. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Ableitbedingungen an den Produktionsanlagen werden die Geruchssituation im Umfeld spürbar entlasten.

Insgesamt stellen die Maßnahmen sicher, dass durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 272 keine Erhöhung der Geruchsbelastung eintritt. Vielmehr ist aufgrund der Minderungsmaßnahmen zukünftig mit einer Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung zu rechnen.

Bewertung

Als Freizeit- und Erholungsort spielt das Plangebiet für das Schutzgut Mensch eine untergeordnete Rolle. Bedingt wird dies durch die bereits vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung des gesamten Geltungsbereiches.

Die Bebauungsdichte wurde in der Planung an das örtliche Umfeld und den Bestand angepasst, so dass keine Verschlechterung der Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar ist. Unter Berücksichtigung der untersuchten Sachverhalte ist nach aktuellem Kenntnisstand mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß §1 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind „Natur und Landschaft [...] aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im unbeplanten Innenbereich (außerhalb der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne) eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen- / Nutzungskartierung durchgeführt (vgl. Anlage 1). Die Kartierung der Biotoptypen ist das am häufigsten angewendete Verfahren zur Beurteilung des ökologischen Wertes eines Erhebungsgebietes. Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen werden Informationen über schutzwürdige und schutzbedürftige Bereiche gewonnen. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

In den mit den beiden Bebauungsplänen überlagernden Flächenarealen sind die getroffenen Flächenfestsetzungen zu Grunde zu legen (vgl. Kap. 3.0). Diese werden zur Bestandsermittlung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung herangezogen (vgl. Kap. 5.2).

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden 19 Biotoptypen erfasst. Wie bereits im Vorfeld zu erwarten war, machen Biotope der Obergruppe Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen mit 16,5 ha einen Großteil der untersuchten Gesamtfläche aus. Unter den zwei Hektar großen Anteil des UG, welche von Vegetation bedeckt sind, machen artenarme Scherrasen den Großteil der Fläche aus.

Gebüsche und Gehölzbestände

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich auf einem Wall eine aus überwiegend einheimischen Gehölzarten bestehende, junge standortgerechte Gehölzpflanzung. Ein sonstiger standortgerechter Gehölzbestand befindet sich am Ende des südwestlichen Zipfels des Plangebietes.

Binnengewässer

Am Südostrand des Geltungsbereiches befindet sich ein kurzer Grabenabschnitt, der als nährstoffreicher Graben einzustufen ist. Der Graben besitzt ein Regelprofil mit Böschungen, die von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bewachsen ist.

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte wurden an drei Stellen erfasst. Alle drei Bestände liegen am Südostrand des Geltungsbereiches. Oft hat sich hier eine spärliche Vegetation auf Schotterflächen entwickelt.

Grünanlagen

Von diesen Biotoptypen sind artenarme Scherrasen flächenmäßig der häufigste vegetationsbedeckte Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches. Sie setzen sich vor allem aus wenigen Intensivgräsern zusammen und sind in kleinen Beständen im gesamten Biotoptypen-UG verteilt. Südlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich ein Scherrasen, der als artenreicher Scherrasen zu klassifizieren ist. Trittrasen treten im UG an häufiger belasteten Stellen auf. Im Bereich von Tor 2 befindet sich eine Zierhecke aus Rot-Buche und Hain-Buche. Über das gesamte UG verteilen sich Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen. Neben einheimischen Baumarten wie Hänge-Birke, Berg-Ahorn, Linden-Arten, Schwarz-Erle, Hain-Buche und Gewöhnlicher Esche kommen auch Apfel-Halbstämme und nichtheimische Arten wie Rot-Eiche, Sumpf-Eiche oder Schwarz-Kiefer vor. Keiner der vorgefundenen Bäume ist älter als 100 Jahre, die meisten sind jünger als 40 Jahre. Beete und Rabatten sind vor allem im Bereich von Tor 2 zu finden. Diese sind mit Stauden und Ziersträuchern bepflanzt.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Hierunter fallen die Straßen, Wege, Park- und Lagerplätze sowie sonstige gewerblich genutzte Plätze, industrielle Anlagen und die Kläranlagen.

Geschützte Biotope / Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Biototypen-UG wurden weder geschützte Biotope noch geschützte und / oder gefährdete Gefäßpflanzenarten nachgewiesen. Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten ebenfalls nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffs in die Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächen und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biototypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biototypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biototypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biototypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biototypen entsprechend Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und planungsrechtlich zulässige Biototypen und deren Bewertung

Biototyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Pflanzgebotsfläche (Strauch-Baumhecke aus B-Plan Nr. 178) (HFM)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume (Altersklasse 2) (HBE)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Obstwiese (Maßnahmenfläche aus B-Plan Nr. 195) (HO)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Grünfläche (Räumstreifen aus B-Plan Nr. 195)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Standortgerechte Gehölzanpflanzung (HPG/OMP)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben/halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (FGR/UHM)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Baumgruppe des Siedlungsbereiches (UHM/HEB)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumgruppe des Siedlungsbereiches (flächig, Altersklasse 2) (HEB)	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume (flächig, Altersklasse 1) (HEB)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Naturfernes Stillgewässer (RRB aus B-Plan Nr. 195) (SX)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
junge Einzelbäume (Altersklasse 1) (HBE)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Grünflächen (Straßenbegleitgrün aus überlagernden B-Plan Nr. 178)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Grünflächen (Gewerbegebiete aus überlagernden B-Plänen) (GR)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um schmale Ausprägungen mit hohem Offenbodenanteil und Teilschotterungen, so dass der Wertfaktor 2 angesetzt wurde
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF-)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um schmale Ausprägungen mit hohem Offenbodenanteil und Teilschotterungen, so dass der Wertfaktor 2 angesetzt wurde
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Trittrasen (GRT)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Beete / Rabatte (ER)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
versiegelte Flächen	0	weitgehend ohne Bedeutung

Im Plangebiet kommen nach dem angewandten Bilanzierungsmodell Biotoptypen der Wertekategorien 0 bis 3 vor. Die zum Teil noch vorkommenden Gehölzstrukturen weisen überwiegend den Wertfaktor 3 auf. Das Plangebiet wird zum überwiegenden Anteil aus geringwertigen und wertlosen Biotoptypen gebildet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Industrie- und Gewerbegebietsflächen.

Durch die gewerbliche und industrielle Nutzung weiter Teile des Untersuchungsraumes ist eine anthropogene Vorbelastung anzunehmen. Im Anbetracht der Strukturarmut des Gebietes bilden die in Teilbereichen noch vorkommenden Gehölzbestände wertgebende Elemente. Aufgrund der anzutreffenden Biotoptypen, des Fehlens geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sowie durch die genannten Vorbelastungen und die Strukturarmut, ist in der Gesamtheit von einer geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen, die u. a. auch mit einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen einhergehen, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen trotz der bestehenden Vorbelastungen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten dieselben übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen. Diese wurden in Kapitel 3.1.2 ausführlich erläutert.

Durch den Bebauungsplan soll unter anderem der Abriss eines 45 m hohen Schornsteins sowie der Neubau eines bis zu 50 m hohen Schornsteins ermöglicht werden. Mit der Naturschutzbehörde wurde am 15.09.2025 abgestimmt, dass eine Worst-Case-Betrachtung im Sinne einer Potenzialabschätzung für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse ausreicht, da Beeinträchtigungen nicht erwartet werden. Das Untersuchungsgebiet für die Potenzialabschätzung sollte den Bereich abdecken, für den theoretisch (z.B. im Falle eines Neubaus ohne Vorbelastung) Störungs- und Vertreibungswirkungen auf Brut- und Gastvögel vorliegen können. Dieser Bereich wurde auf 825m, also die 15fache Höhe (zzgl. max. 5 m Überschreitung) des Neubaus, festgesetzt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes (UG) wurden die Potenzialabschätzungen für größere Landschaftseinheiten vorgenommen, die im Gelände zusammenhängend beurteilt werden konnten. Die vorhandenen Baumbestände im Geltungsbereich, von denen zumindest Teilbereiche von einer Fällung im Zuge der geplanten Bauvorhaben betroffen sein können, wurden auf ihr Quartierpotenzial für Fledermäuse hin beurteilt.

Die ausführlichen Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen. Der Übersichtlichkeit halber werden die Ergebnisse nachfolgend kurz zusammengefasst:

Brutvögel

Unter Berücksichtigung von Ausstattung und Qualität des im UG angetroffenen anthropogen überprägten Lebensraums ist davon auszugehen, dass dort überwiegend ubiquitäre und anpassungsfähige Arten brüten werden. Seltener Arten können aber im erweiterten UG nicht ausgeschlossen werden. Unter den Gehölzarten sind die typischen, überwiegend häufigen und weit verbreiteten Arten zu erwarten. Neben Freibrütern, wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Elster oder Zilpzalp sind auch Höhlenbrüter wie bspw. Kohl- und Blaumeise, Hohltaube, Buntspecht, Grauschnäpper sowie Kleiber anzunehmen. Als Rote-Liste-Arten (ab Kategorie 3 = gefährdet) können in den Gehölzen Baumfalke, Gartengrasmücke, Star, Trauerschnäpper und Waldohreule nicht ausgeschlossen werden. Dauerhaft genutzte Nester befinden sich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches in Form einer Saatkrähen-Brutkolonie in einem eher jüngeren Gehölzbestand auf dem Grundstück des Waisenstifts außerhalb des Geltungsbereiches.

Unter den Offenlandarten sind, aufgrund der räumlichen Nähe zum Jadebusen mit den grundwassernahen Marschengrünländern, die Arten einer typischen nordwestdeutschen Wiesenvogelgemeinschaft im erweiterten Untersuchungsraum nicht völlig auszuschließen. Dazu gehören vor dem Hintergrund eines Worst-Case-Szenarios als Rote-Liste-Arten (ab gefährdet) insbesondere Kiebitz und Brachvogel. Als weitere Rote-Liste-Arten sind Bluthänfling, Braunkehlchen, Kuckuck, Löffelente, Feldlerche, Feldschwirl, Rebhuhn, Wiesenpieper und Wachtel (je nach Feldfrucht) in den offenen Bereichen des UG nicht auszuschließen. Insbesondere diese Arten sind in den offeneren Bereichen im Nordosten des UG und östlich angrenzend zu erwarten, weniger in durch Hecken und Baumreihen reich strukturierten Flächen in der Nähe des Geltungsbereiches.

In und an den Gebäuden im UG sind als planungsrelevante Vogelarten Weißstorch, Star, Rauch- und Mehlschwalbe an den Hofstellen wahrscheinlich sowie Wanderfalke an den Industriegebäuden der PKV nicht auszuschließen.

Gastvögel

Die im UG beginnenden, offenen Grünlandkomplexe, die sich bis zum nahegelegenen Jadebusen erstrecken, sind für rastende und überwinternde Gastvogelarten von hoher Bedeutung. Sie werden als für „Gastvögel wertvolle Bereiche“ eingestuft und in einer Entfernung von ca. 600 m zum UG liegt das EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“. Aufgrund der Nähe zu diesem wichtigen, weitgehend störungsarmen Raum für Zug- und Gastvögel kann das Auftreten folgender planungsrelevanter Gastvogelarten insbesondere im östlichen Teil des UG nicht ausgeschlossen werden: Blässgans, Weißwangengans, Graugans, Kiebitz, Bekassine, Goldregenpfeifer, Waldwasserläufer, Brachvogel, Regenbrachvogel, Pfeifente sowie Graureiher, Silberreiher, Stockente, Schnatterente, Lach-, Mantel-, Silber- und Sturmmöwe.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Nahbereich nordwestlich des Geltungsbereichs reich durch Hecken und Baumreihen strukturiert ist, so dass hier allenfalls wenige und kleinere Gastvogeltrupps zu erwarten sind. Wertgebende Gastvogelarten bevorzugen in der Regel weite Offenlandflächen, wie sie sich im nordöstlichen UG bzw. östlich davon anschließen.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 befinden sich an dessen östlicher Grenze sowie im zentralen Bereich 15 Gehölze, die im Zuge der kurzfristig geplanten Bauvorhaben von einer Fällung betroffen sein können und die auf ihr jeweiliges Fledermausquartierpotenzial hin untersucht wurden. Dabei handelt es sich um eine Esche, vier Linden, fünf Birken sowie fünf Weiden. Alle Bäume sind vital. Die meisten Bäume haben keinen oder nur einen geringen Totholzanteil.

Neun dieser 15 untersuchten Bäume bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse und sind daher ohne Quartierpotenzial für diese Artengruppe. An einer Linde und einer Birke konnten zwar Strukturen wie z. B. Baumhöhlen (Astausfaltungen, Spalten), Stammrisse oder Rindenabrisse festgestellt werden, wenngleich aufgrund ihrer Ausprägung eine Nutzung durch Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Da sie aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird das Fledermausquartierpotenzial für diese beiden Bäume als gering eingestuft. Vier Weiden weisen abstehende Rindenteile sowie eine kleine Baumhöhle auf. Das Fledermausquartierpotenzial der Weiden wird als gering bis mittel eingestuft. An allen vorgefundenen potenziellen Strukturen fanden sich keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse.

Darüber hinaus befinden sich im östlichen, südlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs weitere 13 kleinflächige Gehölzgruppen und acht Einzelbäume, für die das jeweilige Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst wurde. Diese Gehölze sind nach Stand der Planung derzeit nicht von einer Fällung betroffen. Aufgrund der fehlenden Festsetzung dieser Bäume, die mit einem dauerhaften Erhalt einhergehen würde, wurden auch diese Bäume hinsichtlich des Fledermausquartierpotenzials kontrolliert.

Lediglich in drei älteren Einzelbäumen konnten für Fledermäuse potenziell geeignete Habitatstrukturen wie Ausfaltungen, abgebrochene Äste oder Höhlen festgestellt werden. Das Quartierpotenzial für Fledermäuse wurde hier als mittel bis gering eingestuft. Die entsprechende Lage dieser Bäume ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Bewertung

Die bestehenden baulichen Strukturen auf dem Betriebsgelände der PKV sind als hoch und unübersehbar in einer durch geringes Relief geprägten Landschaft einzustufen. Sie prägen seit langem das Landschaftsbild und bilden mit der Bahnlinie und den vorhandenen Straßen eine bestehende Vorbelastung des Raumes. Die bisherigen Gebäudehöhen

liegen zwischen ca. 10 – 22 m, außerdem existierte ein 45 m hoher Schornstein. Die künftigen Gebäudehöhen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dann bei 16 – 35 m liegen und ein 50 m hoher Schornstein kann gebaut werden. Der Gesamteindruck eines Gewerbegebietes mit hohen Gebäuden verändert sich damit nur wenig.

Für Brutvögel bietet das betrachtete UG potenziell einen bedeutsamen Lebensraum. Dies hängt jedoch in erster Linie von der Bewirtschaftung der Offenlandflächen außerhalb des eigentlichen Plangebietes ab. Das Brutvogelpotenzial für den Nahbereich des Bauvorhabens inkl. der zu fällenden Bäume ist gering bis nicht vorhanden.

Das eigentliche Plangebiet hat für Gastvögel keine Bedeutung. Für Gastvögel bietet das UG außerhalb des Geltungsbereiches und hier schwerpunktmäßig nördlich der Bahntrasse Wilhelmshaven – Oldenburg einen potenziell wichtigen Rast- und Winterlebensraum. Bei den sich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen handelt es sich allerdings um mit Hecken und Baumreihen reich strukturierte Bereiche, die nicht oder allenfalls mit kleinen Truppsgrößen von den oben genannten Gastvogelarten aufgesucht werden. Bis in die potenziell wertigeren Bereiche hinein sind Störungs- und Vertreibungswirkungen durch die oben genannten Höhenveränderungen nicht anzunehmen, da sie ausreichend weit weg liegen und außerdem potenziell störende Infrastrukturelemente (Straßen, Wohnhäuser, Bahnlinie) dazwischen liegen.

Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse ist in den meisten der untersuchten Gehölze nicht vorhanden. Die Bedeutung der Bäume, in denen potenziell geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse gefunden wurden und ein Quartiervorkommen von Fledermäusen durchaus möglich ist, wurde als gering bis mittel eingeschätzt. Eine Besatzkontrolle dieser Bäume ist unmittelbar vor Fällung allerdings notwendig.

Es sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für die vorkommenden Gastvögel und die meisten Brutvögel insbesondere aufgrund der bestehenden industriellen Nutzung des Gebietes und der geplanten Baumaßnahmen, zu erwarten. Auch mit der Beseitigung der im Geltungsbereich noch befindlichen Gehölzstrukturen sind, mit Ausnahme von zwei Einzelbäumen (Nr. 14 und 18), keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Fledermäuse und bestimmte Höhlenbrüter (Star und Trauerschnäpper) zu prognostizieren. Für einige wenige an in oder auf Gebäuden brütende potenziell vorkommende Brutvögel (Star, Turm- und Wanderfalke) können unter Zugrundelegung der durchzuführenden Potenzialansprache ebenfalls nach aktuellem Kenntnisstand nicht abschließend ausgeschlossen werden, so dass für diese Arten entsprechende Nisthilfen aufzuhängen sind.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 272 wird ein Bereich in Anspruch genommen, der sich durch die bestehenden Strukturen und Nutzungen als erheblich anthropogen überprägt darstellt. Dennoch befinden sich einzelne Strukturen im Plangebiet (Gehölze), die als Lebensraum für Tiere in Frage kommen. Mit der Überplanung dieser Strukturen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stehen bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf Brutvögel und Fledermäuse unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Folgenden eine saP für diese Artengruppen durchgeführt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der vorhandenen Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen. Gastvögel

sind aufgrund der derzeitigen Flächennutzung und der nahegelegenen Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht im Plangebiet zu erwarten. Allerdings bieten die nördlich der angrenzenden Hellmut-Barthel-Straße und auch nördlich der Bahnlinie mit großflächig unbebauten Bereichen, die zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, ein gewisses Brut- und Gastvogelpotenzial.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Abs. 5:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt.

Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 (1), Nr. 1 bis 3 i.V.m. (5) BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG):** Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- **Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG):** Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen um die Planung unverändert fortführen zu können die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Einschlägige Ausnahmevoraussetzungen liegen vor, wenn:

- zumutbare Alternativen (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen) nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie **Säugetiere**

Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse ist in den meisten der untersuchten Gehölze nicht vorhanden. Die Bedeutung der Bäume, in denen potenziell geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse gefunden wurden (Weide Nr. 14 im zentralen Plangebiet, Eiche Nr. 18 an der südlichen Plangebietsgrenze) wurde mit einer mittleren Bedeutung eingestuft.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Da für

die beiden o. g. Bäume neben einem Tagesversteck nicht auch ein Balz- oder Winterquartier ausgeschlossen werden kann, ist bei einer tatsächlichen Überplanung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine sachkundige Person unmittelbar vor Fällung notwendig. Dies betrifft auch die übrigen Bäume, bei denen aktuell eine geringe Eignung (Linde Nr. 4, Birke Nr. 8, Weide Nr. 11, 13, 15, Linde Nr. 29, Birke Nr. 36) beschrieben wurde.

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sind gemäß vorliegendem Fachgutachten für die beiden Bäume (Nr. 14 und 18) mit mittlerer Bedeutung CEF-Maßnahmen in Form von zwei Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermausaison nutzbar sind. Diese beiden Fledermauskästen sind an dem vorhandenen und zu erhaltenen Baumbestand entlang der nördlichen Planbereichsgrenze anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung,
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine direkte Beleuchtung auf die Kästen fallen.

Unter Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht berührt.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagdausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Es bestehen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

Die **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** können unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und **sind daher nicht einschlägig**.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art z. B. in ihren Fortpflanzungsstätten oder Winterquartieren kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich

nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Zudem sind durch die geplante Bebauung keine Vertreibungseffekte auf die vorhandenen Fledermäuse zu erwarten. Von der im Geltungsbereich geplanten städtebaulichen Beordnung ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal und der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermausarten auszugehen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist daher nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Plangebietsfläche, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzusehen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabensspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände

ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. In der folgenden Tabelle werden weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, aufgeführt:

Tabelle 2: Potenzielles Artenspektrum der besonders geschützten ungefährdeten Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 und dem angrenzenden Untersuchungsraum

Amsel	Hausrotschwanz
Austernfischer	Kohlmeise
Bachstelze	Kernbeißer
Buchfink	Klappergrasmücke
Blaumeise	Kleiber
Blässhuhn	Misteldrossel
Buntspecht	Mönchsgrasmücke
Dohle	Mauersegler
Dorngrasmücke	Rotkehlchen
Elster	Rabenkrähe
Eichelhäher	Ringeltaube
Fitis	Singdrossel
Jagdfasan	Schwanzmeise
Gartenbaumläufer	Schnatterente
Grünfink	Sumpfrohrsänger
Gimpel	Schwanzkehlchen
Gartenrotschwanz	Türkentaube
Graugans	Wacholderdrossel
Hausperling	Zaunkönig
Heckenbraunelle	Zilpzalp
Hohltaube	

Die ungefährdeten Arten sind meist anspruchsarm und wenig empfindlich. Bei ihnen kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Tabelle 3: Potenzielles Artenspektrum der Brutvögel, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird.

Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	3	V	V	-	§§	X	X	
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	3	3	3	-	§	X		

Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	1	-	§§	X ²		
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	2	1	1	-	§	X		
Blaukehlchen	<i>Luscinia cyanecula</i>	*	*	*	x	§§	X		
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	V	-	§		X	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	-	§	X		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	-	§	X		
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	2	2	2	-	§	X		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V	V	-	§	X		
Gartengrasrücke	<i>Sylvia borin</i>	*	3	3	-	§		X	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	*	V	V	-	§		X	
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	V	-	§		X	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	*	-	§§		X	
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	3	3	-	§§	X		
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	3	3	3	-	§	X		
Löffelente	<i>Spatula clypeata</i>	3	2	2	-	§	X		
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	3	-	§			X ⁴
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	*	-	§§		X	
Mittelspecht	<i>Dendrocoptes medius</i>	*	*	*	x	§§		X	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	V	V	-	§	X	X ¹	
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	1	-	§	X		
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	*	V	V	-	§	X		
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	*	V	V	x	§§	X		
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	3	-	§			X ⁴
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	-	§		X ¹	X ¹
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	*	*	*	-	§		X	
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	*	V	V	-	§§			X ⁴
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	1	1	1	x	§§	X ²		
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	*	*	-	§§		X	
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	*	*	*	-	§§	X		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	V	V	-	§		X	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	V	V	-	§	X ⁵		
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	*	V	V	-	§	X		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	V	-	§§	X		X ¹
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	V	V	V	-	§§	X ⁵		

Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 K	EU-V An. I	BNatSchG	Offenland	Gehölze	Gebäude
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	3	3	-	§		X ¹	
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	2	2	2	-	§	X		
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V	V	V	-	§	X ² , X ³		
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	*	3	3	x	§§			X ¹
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	3	3	-	§§		X	
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	V	V	V	x	§§			X ⁴
X ¹ = (auch) PKV-Betriebsgelände, X ² = Bei passender Grünlandbewirtschaftung, X ³ = Bei passender Ackerfrucht, X ⁴ = Siedlung/Hofstellen, X ⁵ (auch) im RRB									
RL D 2020	Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. überarbeitete Fassung (Ryslavy et al. 2020)								
RL Nds 2021	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Küste; 9. Fassung, Stand Oktober 2021 (Krüger & Sandkühler 2022)								
RL Nds 2021 K	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Küste; 9. Fassung, Stand Oktober 2021 (Krüger & Sandkühler 2022)								
Gefährdungseinstufungen	1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, R = extrem selten, ♦ = nicht klassifiziert								
EU-VRL	Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; x = In Anhang I geführte Art								
BNatSchG	§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt								

Im erweiterten Untersuchungsraum und hier insbesondere im offenen östlichen Teil des UG können folgende wertgebende Gastvogelarten nicht ausgeschlossen werden: Blässgans, Weißwangengans, Graugans, Kiebitz, Bekassine, Goldregenpfeifer, Waldwasserläufer, Brachvogel, Regenbrachvogel, Pfeifente sowie Graureiher, Silberreiher, Stockente, Schnatterente, Lach-, Mantel-, Silber- und Sturmmöwe.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, gleiches gilt für deren Entwicklungsformen. Weiter ist es nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sämtliche im Planungsraum vorkommenden Brutvögel gelten nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt und fallen sinngemäß unter Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die artenschutzrechtliche Betrachtung der potenziell zu erwartenden Brutvogelfauna erfolgt in diesem Fall für die tatsächlich im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 potenziell vorkommenden Brutvogelarten. Diese sind in der vorangestellten Tabelle grün markiert. Für alle anderen hier aufgeführten Arten kann von vornherein ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 ausgeschlossen werden, da deren Vorkommen nur für den erweiterten Untersuchungsraum gilt.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden o. g. Arten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen kommen wird, da diese durch Gehölzrodungen und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis Ende

Februar) vermieden werden können. Im Falle der beiden potenziell vorkommenden Wasservögel (Teichhuhn und Stockente) ist ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG von vornherein auszuschließen, da die als mögliche Brutstätte in Frage kommenden Biotopstrukturen (Regenrückhaltebecken, Graben) erhalten bleiben.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Von einer signifikant erhöhten Mortalitätsrate artspezifisch zu betrachtender Arten, die über das reale Lebensrisiko hinaus geht, durch betriebs- oder anlagebedingte Kollisionen mit auftretendem Verkehr oder neu errichteten Bauwerken, und damit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG, wird innerhalb des Planungsraumes nicht ausgegangen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der aktuell schon durch die PKV intensiv gewerblich genutzt wird und nicht über eine erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten verfügt. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Hinsichtlich ihrer Nistökologie sind im Planungsraum verschiedene Brutvogelgilden zu unterscheiden, die unterschiedliche Lebensraumansprüche aufweisen.

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, **Fortpflanzungsstätten** besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Großteil der hier zu erwartenden Brutvogelarten zählt zu den Freibrütern und nutzt jährlich neue Fortpflanzungsstätten. Das heißt, sie bauen in jeder Brutzeit ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch beziehungsweise auf dem Erdboden. Es handelt sich daher um saisonale Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze beziehungsweise eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, wie in den Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, bedingt für diese Arten daher keinen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz. Potenzielle permanente Lebensstätten für gebäude- und höhlenbrütende Arten (Artengruppen mit **speziellen Lebensraumansprüchen**) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 sind jedoch ebenfalls anzutreffen.

Dies betrifft unter den Höhlenbrütern, die im Geltungsbereich vorkommen können, die Arten **Trauerschnäpper und Star**. Ein Brutvorkommen der beiden Arten ist in für Fledermäuse potenziell geeigneten Habitatstrukturen wie Ausfaltungen, abgebrochenen Ästen oder Höhlen mit mittlerer Quartiereignung nicht auszuschließen. Dies betrifft für die aktuelle Planung lediglich Baum 14 (Weide). Im Falle einer tatsächlichen Beseitigung dieses Baumes sind hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von insgesamt jeweils zwei artspezifischen Nistkästen am zu erhaltenen Baumbestand im Geltungsbereich von einer fachkundigen Person aufzuhängen, in dem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungsarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Als Brutvögel können auf, an und in Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs **Star, Turm- und Wanderfalke** nicht ausgeschlossen werden. Daher sind bereits vor dem Abriss der Gebäude Nisthilfen für Star und Turmfalke von einer fachkundigen Person aufzuhängen. Für den Wanderfalken ist eine Nisthilfe am neuen Schornstein (Montagehöhe ab 30 m aufwärts) oder einem höheren neuen Gebäude einzuplanen. Für den Wander- und

Turmfalken ist jeweils eine Nisthilfe aus fachgutachterlicher Sicht ausreichend. Für den Star ist für den gesamten Geltungsbereich ein potenzieller Gesamtbestand von bis zu 20 Staren möglich. Die genaue Anzahl der Nistkästen für den Star, die an weiterhin zu erhaltenen Hallenwänden anzubringen sind, richtet sich nach dem Anteil der abgerissenen/baulich veränderten Gebäude. Nach derzeitiger Planung wird lediglich ein Gebäude abgerissen. Zwei Gebäude werden in räumlicher Nähe zu einem Bestandsgebäude errichtet, so dass für die Fassade des Bestandsgebäudes nicht sicher angenommen werden kann, dass potenzielle Brutplätze des Stares weiterhin nutzbar sind. Von den insgesamt im Geltungsbereich bestehenden Gebäuden, die dem Star als potenzieller Brutplatz zur Verfügung stehen, wird damit nur ein kleiner Teil beansprucht. Eine Kompensation in Höhe von fünf Nistkästen für den Star wird als ausreichend angesehen.

Das BNatSchG verbietet gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 ferner **Ruhestätten** besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Begriff Ruhestätte umfasst Orte, die für ruhende beziehungsweise nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend vor allem für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind (EU-Kommission 2007). Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Naturausstattung auszuschließen. Die verschiedenen Habitatstrukturen des Plangebietes werden von den euryöken und gesondert betrachteten Arten gleichermaßen als „Ruhestätten“ im weitesten Sinne genutzt, wie beispielsweise das kurzzeitige Ruhen auf Ästen von Gehölzen. Diese Stätten sind jedoch nicht für das Überleben einzelner Individuen oder einer Gruppe von Tieren während der nicht aktiven Phase essentiell, wie es zum Beispiel dichte Schilfbestände für Schlafplatzgesellschaften von Rohrweihen sind (BEZZEL et al. 2005), die wiederkehrend aufgesucht werden. Zudem werden einige der vorkommenden Gehölzstrukturen des Geltungsbereichs erhalten. Diese ermöglichen auch weiterhin das kurzzeitige Ruhen im Geltungsbereich. Zudem sind die umliegenden Strukturen geeignet, einen etwaigen Verlust von kurzzeitig genutzten Ruhestätten aufzufangen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 bezüglich Ruhestätten tritt somit nicht ein.

Echte **Koloniebrüter**, wie beispielsweise die Saatkrähe, die auf diese Art von Brutgesellschaft angewiesen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dauerhaft genutzte Nester befinden sich in Form einer Saatkrähen-Brutkolonie in einem Gehölzbestand auf dem Grundstück des südlich angrenzenden Waisenstifts. Mitunter brütet auch die Dohle in Kolonien, auch die Mehlschwalbe und die Rauchschwalbe gelten als gesellig. Da diese jedoch nicht essentiell auf das gemeinschaftliche Brüten in Kolonien angewiesen ist, kann ein Schädigungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Somit ist festzustellen, dass im Hinblick auf die potenziell vorkommende Brutvogelfauna des eigentlichen Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 3 BNatSchG eintreten werden.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 2 liegt vor, wenn streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Als erheblich gilt eine Störung dann, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der LANA (2009) lässt sich eine lokale Population als eine „Gruppe von Individuen einer Art definieren, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen“. Störungen treten häufig in Form von Beunruhigungen und Scheuchwirkung infolge von Bewegung, Erschütterung, Lärm- oder Lichtimmissionen auf. Aber auch optische Elemente oder Zerschneidungseffekte können Störungen bilden. Ist die Störung so umfassend, dass Lebensräume, die für die angeführten phänologischen Zyklen relevant sind, nicht mehr aufgesucht werden und damit nicht mehr nutzbar sind, gilt die Störung als erheblich (LANA 2009). Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population tritt dann ein, wenn so viele Individuen der lokalen Population von der erheblichen Störung betroffen sind, dass diese sich signifikant und nachhaltig auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Hierbei sind Randvorkommen von Arten als besonders sensibel einzustufen (LANA 2009).

Baubedingte Störungen innerhalb der **Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit für die zu betrachtenden Arten als nicht erheblich eingestuft. Wie bereits erläutert, sind freibrütende Arten nicht auf einen speziellen Brutstandort im Planungsraum angewiesen. Gestörte Bereiche können für die Nistplatzwahl zudem von vorneherein gemieden werden. Sollten einzelne Individuen dennoch durch plötzlich auftretende Beeinträchtigungen erheblich gestört werden, wie zum Beispiel Lärm, Licht oder Bewegung durch Verkehr, und zum dauerhaften Verlassen des Nestes/Geleges oder zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht per se zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Plangebiet. Nest- und Gelegeausfälle oder der Verlust von Jungtieren kommen auch durch natürliche Vorgänge vor, wie zum Beispiel Unwetter oder Prädatoren. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten in der Regel in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann den potenziell vorkommenden Arten zudem ein gewisser Gewöhnungseffekt und dadurch eine höhere Störungstoleranz aufgrund der bereits anthropogen geprägten Gewerbegebietsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend daran unterstellt werden.

Von erheblichen Störungen während der **Mauserzeit**, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist für die hier zu betrachtenden Arten nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die hier zu betrachtenden Vogelarten bleiben bis auf die Enten jedoch auch während der Mauser flugfähig und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen. Die während der Mauser z. T. flugunfähigen Entenarten wandern vor der Mauser in geeignete Gebiete ab, die weit vom Brutgebiet entfernt liegen und wo sie ungestörte Gewässer aufsuchen. Von einer erheblichen Störung von Vögeln während der Mauserzeit ist nicht auszugehen.

Erhebliche Störungen während der **Überwinterungs- und Wanderzeiten** von Standvögeln, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern, sind nicht anzunehmen. Im erweiterten Untersuchungsraum überwinternde Standvögel weisen außerhalb der Brutzeit keine festen Reviere auf, an die sie gebunden sind. Während der Bauphase kann der Untersuchungsraum temporär gemieden werden. Hier ist den mobilen Tieren ein Ausweichen auf umliegende geeignete Habitatstrukturen möglich. Für Gastvögel und durchziehende Rastvögel stellt der Untersuchungsraum keinen wichtigen Bereich dar (MU 2026).

Für die Bewertung der optischen Beeinträchtigungen kann ebenso wie bei der Darstellung im Rahmen der anlagebedingten Auswirkungen die Vorbelastung als maßgebliche Grundlage herangezogen werden. So sind die bestehenden baulichen Strukturen auf dem Betriebsgelände der PKV aktuell schon als hoch und unübersehbar einzustufen. Sie prägen seit langem das Landschaftsbild und bilden mit der Bahnlinie und den vorhandenen Straßen eine bestehende Vorbelastung des Raumes. Die bisherigen Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 10 – 22 m, außerdem existierte bis vor kurzem ein 45 m hoher Schornstein. Die künftigen Gebäudehöhen können nach den getroffenen Flächenfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bei 16 – 35 m liegen und ein 50 m hoher Schornstein kann ebenso auf dem bestehenden Betriebsgelände gebaut werden. Der Gesamteindruck eines Gewerbegebietes mit hohen Gebäuden verändert sich damit nur unwesentlich. Zudem wird sich die bestehende Lärmsituation nicht grundlegend ändern, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG eintreten werden.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zum Schutzgut Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso wurden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete und geschützte Arten aufgezeigt.

Bewertung

Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden bei Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erwartet. Die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der industriellen Vorbelastungen als gering einzustufen. Das erweiterte nördliche Untersuchungsgebiet und hier insbesondere die Flächen nördlich der Bahn weist allerdings für Brutvögel und insbesondere Gastvögel eine hohe Bedeutung auf.

Ausgehend vom derzeitigen Planungsstand werden hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens insgesamt **keine erheblichen** negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planinhalte auf die biologische Vielfalt erwartet. Die Umsetzung des Planvorhabens ist mit den Kernzielen der Erhaltung der biologischen Vielfalt und der gerechten nachhaltigen Nutzung ihrer Bestandteile und Ressourcen der Biodiversitätskonvention (UN 1992) vereinbar und beeinflusst die biologische Vielfalt nicht nachhaltig im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung

von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der Schutz des Bodens ist grundsätzlich im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) festgeschrieben, wobei in den §§ 1 und 2 die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verankert sind, deren Beeinträchtigungen durch Einwirken auf den Boden zu vermeiden sind. Auf Basis des BBodSchG gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich der Bodengroßlandschaften der Küstenmarschen. In das nordwestliche und südöstliche Plangebiet ragen Geestplatten und Endmoränen. In den westlichen Randbereich werden Talsandniederungen und Urstromtäler als Bodengroßlandschaft dargestellt (LBEG 2026). Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt fünf Bodentypen vorkommend. In den Nordwesten und Südosten ragt Mittlerer Pseudogley. Im Norden und im zentralen Bereich werden Tiefe Kleimarsch und Sehr tiefes Niedermoor mit Kleimarschauflage dargestellt. In den Westen (aktuelles RRB) ragt Mittlerer Gley-Podsol als auch Tiefer Podsol-Gley (LBEG 2026).

Suchräume für schutzwürdige Böden werden nicht dargestellt. In das nördliche Plangebiet ragen sulfatsaure Böden, die aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen mit hohen Schwefelgehalten beinhalten können.

Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch:

- extreme Versauerung (pH <4,0–2,5) des Bodens bzw. Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (SO₄-, Säuren),
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Insgesamt führen diese Eigenschaften bei Auftreten zu Problemen bei der Behandlung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme dient der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials. Es sind im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn der Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Es sind bei Umsetzung des Vorhabens die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 24 und 25 des LBEG bzw. der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) zu beachten, sofern Bodenarbeiten anfallen.

Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) liegen im Planungsraum nicht vor (LBEG 2026).

Bewertung

Der Planungsraum wird bereits in weiten Teilen von baulichen Strukturen eingenommen. Selbst in den bislang noch unversiegelten Bereichen ist von keinen natürlichen Bodenfunktionen mehr auszugehen. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen linearen Gehölzstrukturen inkl. der dort existierenden Bodenverhältnisse bleiben erhalten. Aufgrund der aktuell großflächig vorhandenen versiegelten Flächenanteile und der damit verbundenen Vorbelastungen auf die noch in Teilbereichen existierenden nicht versiegelten Flächenareale, die hauptsächlich von Scherrasen und Beeten eingenommen werden, ist dem Schutzgut Boden in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung beizumessen.

In Deutschland liegt der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr bei durchschnittlich 50 ha täglich (Stand 2024) (UBA 2026). Täglich wird Fläche für Arbeiten, Wohnen und Mobilität belegt, was Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ziel ist es, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie den täglichen Flächenverbrauch durch Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Dem Schutzgut Fläche kann daher eine **hohe Bedeutung** beigemessen werden, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass bereits große Flächenanteile versiegelt sind.

Trotz der bestehenden Bebauung verursachen die getroffenen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 zusätzliche Versieglungsmöglichkeiten. Diese belaufen sich auf eine Gesamtfläche von rd. 2,9 ha. Auch unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen, ergeben sich aufgrund der zulässigen Überplanung von noch nicht versiegelten Flächen auf dem Betriebsgelände, **erhebliche Beeinträchtigungen** auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 existieren einmal im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches sowie im Südwesten, innerhalb des Geltungsbereiches Regenrückhaltebecken, welche zur Entwässerung herangezogen werden. Zum Schutz und zur Pflege des nördlich verlaufenden Oberflächengewässers II. Ordnung, Nordender Leke, wird ein Räumuferstreifen von 10 m festgesetzt, welcher von jeglichen Hindernissen und Bebauung freizuhalten ist. Dieser Schutzstreifen dient der Unterhaltung des Gewässers und folgt den Vorgaben der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel aus dem Jahr 1996. Am Südostrand des Geltungsbereiches befindet sich ein kurzer Grabenabschnitt, der über die getroffenen Flächenfestsetzungen erhalten bleibt.

Durch das Büro HBI Ingenieure GmbH aus Bremen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 272 ausgearbeitet. Nach diesem Konzept wird das

anfallende Niederschlagswasser der Dächer der geplanten Neuanlagen vollständig dem internen Prozesswasser zugeführt. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Abflussmengen in das öffentliche Kanalnetz oder das Oberflächengewässer. Außerdem wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Starkregenereignis erbracht. Das vollständige Konzept ist der vorangestellten Begründung als Anlage beigelegt.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden.

Wasserschutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung vorhanden ((NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2024). Gemäß den Darstellungen des LBEG (2026) liegt die Grundwasserneubildung im Zeitraum zwischen 1991 bis 2020 zwischen 0 und 100 mm/a. In Teilbereichen wird auch eine Grundwasserzehrung angegeben.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung. Ein im Geltungsbereich befindliches Regenrückhaltebecken wird vollständig erhalten. Dies gilt gleichermaßen für einen im südöstlichen Randbereich hineinragenden Grabenabschnitt.

Die aktuelle Planung bzw. die getroffenen Flächenfestsetzungen wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen.

Die geplante Bodenversiegelung und die Nutzungsänderung führen aufgrund der Vorbelastungen und dem Erhalt der bestehenden Regenrückhaltebecken, der Nordender Leke sowie des o. g. Grabenabschnittes zu **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Die Luft besitzt als Lebensgrundlage für Mensch, Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung. Die allgemeine Verantwortung für den Klimaschutz wurde mit § 1 Abs. 5 BauGB in die Bauleitplanung aufgenommen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere oder Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Belastungen des lokalen Kleinklimas können sich zudem auf der regionalen, bis hin zur globalen Ebene auswirken (SCHRÖDTER et al. 2004). Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft sind daher mit der Umsetzung der Planung einhergehende eventuelle Luftverunreinigungen (v. a. Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG) mit Folgen für das Kleinklima zu berücksichtigen. Neben den Belastungen durch Luftverunreinigungen werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die bspw. aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer örtlichen Lage geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Luft bzw. das Kleinklima zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung und Ventilation oder Temperatúrausgleich zu sorgen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet maritim geprägt und zeichnet sich durch ausgeglichene Temperaturverläufe mit weniger heißen Sommern und milderem Winter aus. Mit den am häufigsten auftretenden Südwest- und Nordwestwinden werden Luftmassen atlantischen Ursprunges herangeführt. Bei diesen Winden ist das Wetter häufig wechselhaft, feucht und wolkenreich. Der Jahresniederschlag liegt bei durchschnittlich 841 mm pro Jahr (STADT VAREL 2004).

Die Müller-BBM Industry Solutions GmbH hat eine Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im B-Planverfahren verfasst. Die gesamte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Nach der o. g. vorliegenden Stellungnahme stellen die vorgesehenen Maßnahmen sicher, dass durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 keine Erhöhung der Geruchsbelastungen eintritt. Vielmehr ist aufgrund der Minderungsmaßnahmen zukünftig mit einer Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie den o. g. gutachterlichen Hinweisen zur zukünftigen Geruchssituation sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf regionaler oder globaler Ebene sind ebenfalls nicht anzunehmen. Auf Ebene des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens (BlmSchG) ist der konkrete Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Baumaßnahmen zu keiner Erhöhung der Geruchsbelastung führen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches nicht isoliert, sondern vielmehr im Zusammenhang mit den naturräumlichen Gegebenheiten betrachtet werden muss. Neben dem Erleben der Natur- und auch Kulturlandschaft durch den Menschen, steht ebenso ihre Dokumentationsfunktion der natürlichen und kulturhistorischen Entwicklung im Vordergrund (SCHRÖDTER et al. 2004).

Die Belange des Schutzgutes Landschaft finden auch im BauGB Beachtung. Die städtebauliche Entwicklung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB so zu planen, dass u. a. die Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft abzuwägen und zu berücksichtigen.

Die bestehenden baulichen Strukturen auf dem Betriebsgelände der PKV sind als hoch und unübersehbar in einer durch geringes Relief geprägten Landschaft einzustufen. Sie prägen seit langem das Landschaftsbild und bilden mit der Bahnlinie und den vorhandenen Straßen eine bestehende Vorbelastung des Raumes. Die bisherigen Gebäudehöhen

liegen zwischen ca. 10 - 22 m, außerdem existierte bis vor kurzem ein 45 m hoher Schornstein. Die künftigen Gebäudehöhen können nach den getroffenen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 bei 16 – 35 m liegen und ein 50 m hoher Schornstein kann neu gebaut werden.



Abbildung 2: Aktuelle Ansicht des bestehenden Betriebsgeländes aus nordöstlicher Richtung vom Schweimehder Weg (Quelle: PKV).

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Bauvorhaben vor allem im näheren Umfeld des Betriebsgeländes von Nordosten (Dangaster Straße, Hellmut-Barthel-Straße) sichtbar sind. Auch eine zusätzliche Beeinträchtigung aus nordöstlicher Richtung kann durch etwas höhere Gebäude nicht vollständig ausgeschlossen werden, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass das Betriebsgelände aus dieser Richtung auch heute schon sichtbar ist. Außerdem darf an dieser Stelle nicht unberücksichtigt bleiben, dass bereits jetzt randlich des Schweimehder Weges als auch entlang der Dangaster Straße Baumreihen existieren, die aufgrund ihres Alters und ihrer Höhe eine visuelle Riegelwirkung entfalten (Abbildung 2). Sobald man sich in Bereichen mit dicht bebauten Straßenrändern oder in begrünten Bereichen befindet, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Auch der zulässige geplante neue Schornstein von bis zu 50 m führt insgesamt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, da dieser nur geringfügig höher als der ursprünglich vorhandene Schornstein mit einer Gesamthöhe von 45 m, ausfällt.

Landschafts- und Stadtbild werden sich verändern, jedoch nicht in einem unzumutbaren Maße. Es wird zu optischen Auswirkungen kommen, die durch Minimierungsmaßnahmen (Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze) abgemildert werden. Die verbleibende Beeinträchtigung aus nordöstlicher Richtung wird von der Stadt Varel als hinnehmbar angesehen. Einer zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und somit der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Varel wird hier von der Stadt mehr Gewicht beigemessen.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB folgend insbesondere die Belange von, und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Im Planbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind **keine Beeinträchtigungen** zu erwarten.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Wirkungen, die sich gegenseitig verstärken oder addieren, können nicht nur in Beziehung der Schutzgüter zueinander entstehen, sondern auch durch Zusammenwirken eines konkreten Vorhabens mit weiteren Plänen und Projekten. Solche kumulativen Wirkungen treten ein, wenn Auswirkungen eines Projektes sich mit vergangenen, aktuellen oder in naher Zukunft zu realisierenden Plänen oder Projekten verbinden (JESSEL & TOBIAS 2000). So kann bspw. der Ausbau von Straßen in Gewerbegebieten die Ansiedlung neuer Industrieanlagen nach sich ziehen, wobei die Infrastrukturverbesserung und die Bestandsanlagen allein keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, in Verbindung mit der Errichtung neuer Industrieanlagen Immissionsgrenzwerte jedoch überschritten werden können. Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen können durch diese Wirkungsüberlagerung demnach erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Kumulative Wirkungsgefüge sind daher grundsätzlich in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die einen hinreichenden Planungsstand aufweisen und im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen. Von einer kumulativen Wirkung des betrachteten Vorhabens und weiterer Pläne oder Projekte ist daher nicht auszugehen. Es sind demnach **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Umwelt durch kumulative Wirkungen zu erwarten.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 272 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die zulässige Nachverdichtung bzw. Versiegelung als erheblich zu beurteilen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auch aus nord-östlicher Richtung zu erwarten. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht erheblich negativ beeinflusst.

Tabelle 4: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch	-
Pflanzen	erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere	- keine erhebliche Beeinträchtigung für Gastvögel ersichtlich - Überplanung von Gehölzen mit überwiegend keinem und geringem Quartierpotenzial für Fledermäuse - Kompensation von potenziellen Fledermausquartieren in zwei Bäumen - Kompensation von Höhlenbrütern (Star und Trauerschnäpper) - Kompensation von Star, Turm- und Wanderfalke	- bis ••
Biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt zu erwarten	-
Boden	erhebliche Auswirkungen durch Verlust der Bodenfunktionen auf bestehendem Betriebsgelände	••
Wasser	geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	•
Klima	keine Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten	-
Luft	keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität ersichtlich	-
Landschaft	- überwiegend keine erheblichen Beeinträchtigungen durch bestehende Vorbelastungen und bestehende weiterhin zu erhaltende Gehölzstrukturen ableitbar - erhebliche Auswirkungen durch Veränderung des Landschaftsbildes aus nordöstlicher Richtung	- bis ••
Kultur und Sachgüter	keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-
Kumulative Wirkungen	keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines Ersatzbrennstoffdampferzeugers (EBS-DE) sowie einer Großwärmepumpe. Der EBS-DE soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich, nahe der Papierfabrik des Werksgeländes errichtet werden. Der Standort für die Großwärmepumpe wurde so gewählt, da sie technisch bedingt dort errichtet werden kann, wo die Abwärme entsteht. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der

daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt. Beide Vorhaben sind derzeit baurechtlich nicht zulässig, weshalb vorgeschaltet zu den Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Zur Genehmigung der beiden Vorhaben ist ein nachgelagertes BImSchG-Verfahren erforderlich.

Für große Teilflächen des Geltungsbereiches liegen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, die im Wesentlichen Festsetzungen von Industrie- und Gewerbegebieten treffen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Beordnung der städtebaulichen Möglichkeiten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die „Hellmut-Barthel-Straße“ und die „Dangaster Straße“. Bereits bestehende Festsetzungen zur Eingrünung werden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den im Kapitel 3.0 genannten Umweltauswirkungen zu rechnen.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung würden die bestehende Nutzung und die Funktionen des Planungsraumes prognostiziert unverändert bestehen bleiben. Der Planungsraum würde voraussichtlich weiterhin im bereits festgesetzten bzw. genehmigten Maß industriell und gewerblich genutzt werden.

Die Errichtung eines EBS-DE sowie einer Großwärmepumpe wäre ohne vorgeschalteten rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig. Das äußere Erscheinungsbild insbesondere aus nordöstlicher Richtung würde sich nicht verändern und würde durch die aktuell vorhandenen Gebäude / Hallenkomplexe weiterhin gleichermaßen geprägt werden.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Obwohl durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes an sich nicht direkt in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen wird, sondern durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von großer Bedeutung. Nur unter ihrer Beachtung ist eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird vermeidbare sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter wie auch Kompensationsumfang und Kompensationsmaßnahmen nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen regulär durchzuführen sind (z. B. Schallschutzmaßnahmen) bilden keine ausdrücklichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie stellen einen grundsätzlichen, verbindlichen Handlungsrahmen und werden im Zuge der Umweltprüfung nicht zusätzlich angeführt. Allgemein gilt, dass im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens in jeglicher Hinsicht der neueste Stand der Technik zu berücksichtigen ist. Zudem hat eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen zu erfolgen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen. Weiterhin sind die Bauzeit sowie die Baufläche auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung.

5.1.1 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- 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.

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

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird, bilden folgende:

- 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.

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.2 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden (vgl. Kap. 5.1.1). Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern auch das Schutzgut Tiere. Es werden für die gehölzbrütende Vogelfauna potentielle Lebensstätten erhalten.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird, bilden folgende:

- 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. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume Nr. 4, 8, 11, 13, 14, 15, 18, 29 und 36 durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Im Fall einer Beseitigung der Höhlenbäume mit mittlerer Bedeutung (Nr. 14 und 18) sind zwei Fledermauskästen sowie jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Trauerschnäpper und Star) an dem zu erhaltenem Baumbestand im Geltungsbereich von einer sachkundigen Person anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Für den Star sind zusätzlich fünf Nistkästen und für den Turmfalken eine Nisthilfe an den bestehenden Gebäuden anzubringen. Für den Wanderfalken ist eine Nisthilfe an dem neu zu errichtenden Schornstein oder einem höheren Gebäude anzubringen.
- 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.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, die einer weiteren Kompensation bedürfen.

5.1.3 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.4 Schutzgüter Boden und Fläche

Aufgrund des Verlustes der Bodenfunktionen und der Flächenneuversiegelung ergeben sich durch das Vorhaben teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird, bilden folgende:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 I 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.
- Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland und die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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.
- Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)."

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden und Fläche wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 ermittelt.

5.1.5 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- Zum Schutz und zur Pflege des nördlich verlaufenden Oberflächengewässers II. Ordnung, Nordender Leke, wird ein Räumuferstreifen von 10 m festgesetzt, welcher von jeglichen Hindernissen und Bebauung freizuhalten ist. Dieser Schutzstreifen dient der Unterhaltung des Gewässers und folgt den Vorgaben der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel aus dem Jahr 1996.
- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.7 Schutzgut Landschaft

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- 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.

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen zwischen $\leq 7,00$ m und $\leq 35,00$ m. 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 Brand- und den Blitzschutz. Die festgesetzten Höhen dürfen darüber hinaus durch technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden.

Mit Ausnahme aus nordöstlicher Richtung wird auf dieser Planungsebene von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft ausgegangen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden über geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird, bilden folgende:

- 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt

varel als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 /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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestatten.

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen, die einer Kompensation bedürfen.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Bilanzierung Schutzgut Pflanzen

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- | | |
|--|--|
| a) Flächenwert des Ist-Zustandes: | Größe der Eingriffsfläche in m ² x
Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps |
| b) Flächenwert des Planungszustandes: | Größe der Planungsfläche in m ² x
Wertfaktor des geplanten Biotoptyps |
| c) | |
| Flächenwert des Planungszustandes | |
| - <u>Flächenwert des Ist-Zustandes</u> | |
| = Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung) | |

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Der nachfolgenden Bilanzierung wird als Ist-Zustand die bestehenden Bebauungspläne herangezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 entsprechen dem Planzustand.

Tabelle 5: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
B-Plan Nr. 178 (77.225 m²)				B-Plan Nr. 272 (305.241 m²)			
HFM (Anpflanzflächen)	6.828	3	20.484	HFM (Erhaltfläche)	6.941	3	20.823
GR (Straßenbegleitgrün)	305	2	610	UHF (Priv. Grünfläche)	3.145	3	9.435
GR (Grünflächen GI)	8.007	2	16.014	FGR/UHM (Erhaltfläche)	141	3	423
X (Straße)	2.750	0	0	SX (RBB)	4.250	2	8.500
X (Industriegebiet)	59.335	0	0	GRA (Erhaltfläche)	2.689	1	2.689
			37.108	X (Industriegebiet)	288.076	0	0
B-Plan Nr. 195 (41.225 m²)							
HO (Maßnahmenfläche)	320	3	960				
UHF (Priv. Grünfläche - Räumstreifen)	3.010	3	9.030				
SX (RRB)	3.930	2	7.860				
GR (Grünflächen GE)	3.395	1	3.395				
X (GE)	30.570	0	0				
			21.245				
Unbeplanter Innenbereich (aktueller Biotoptypenbestand) (186.792 m²)							
HPG (OMP)	154	3	462				
HPS	399	3	1.197				
FGR/UHM	141	3	423				
UHM/HEB	255	3	765				
UHM	2.165	2*	4.330				

Ist-Zustand				Planung
URF-	3.289	2*	6.578	
GRR	296	1	296	
GRA	9.218	1	9.218	
GRT	154	1	154	
BZE	77	2	154	
HEB (flächig-Altersklasse 2)	1.765	3	5.295	
HEB (flächig-Altersklasse 1)	1.125	2	2.250	
HEB (Altersklasse 2) (20 m ² pro Baum)	20	3	60	
HEB (Altersklasse 1) (10 m ² pro Baum)	150	2	300	
ER	1.157	1	1.157	
X	166.597	0	0	
			32.639	
Flächenwert Ist-Zustand				Flächenwert Planungs-Zustand
90.992				41.870

Erklärungen:

- * UHM: Schmale Ausprägung mit hohem Offenbodenanteil und Teilschotterung. Von daher wurde hier ein geringerer Wertfaktor angesetzt (WST 2).
- * URF-: Schmale Ausprägung mit hohem Offenbodenanteil und Teilschotterung. Von daher wurde hier ein geringerer Wertfaktor angesetzt (WST 2).

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Flächenwert Planung} & = & 41.870 \\
 - & \text{Flächenwert Ist-Zustand} & = & 90.992 \\
 \hline
 = & \text{Flächenwert des Eingriffs} & = & - 49.122
 \end{array}$$

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 49.122 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss.

5.2.2 Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 2,9 ha kann nach den getroffenen Flächenfestsetzungen eine Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche erfolgen. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung der Nährstoffeinträge oder Bearbeitung, mit sich bringen.

5.2.3 Landschaft

Wie in den Kapiteln 3.1.8 und 5.1.7 dargestellt wurde, erfährt das Landschaftsbild bei vollständiger Umsetzung der geplanten Bauvorhaben eine Beeinträchtigung aus nordöstlicher Richtung. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 5.3.2 beschrieben.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Erhalt bestehender Gehölzanpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze

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*), Hundstrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Str, 100-150, v, oB.

Hinweis:

Es handelt sich hierbei um keine anrechenbare Ausgleichsmaßnahme, da es sich lediglich um eine Übernahme aus dem überlagernden Bebauungsplan Nr. 178 handelt.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsdefizit von **– 49.122 Werteinheiten**.

Die Papier- und Kartonfabrik Varel besitzt als Flächeneigentümer mehrere Flurstücke in Varel - Moorhausen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 445/185, 446/185, 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/8 und 194/10, der Flur 5, in der Gemarkung Varel-Land. Die Flächengröße beträgt insgesamt 145.346 m². Auf den Flächen im östlichen Teil des Gebietes wurden bereits seit längerer Zeit Kompensationsmaßnahmen in Form von Nutzungsextensivierungen umgesetzt, die im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 195 und B-Plan Nr. 225 der Stadt Varel beschrieben wurden. Das Kompensationserfordernis für den B-Plan Nr. 195 beläuft sich dabei auf 73.855 m². Für den B-Plan Nr. 225 wurden 5.000 m² in Anspruch genommen. Bei einer damals angesetzten Aufwertung von 1,5 Werteinheiten werden dadurch insgesamt 118.283 Werteinheiten benötigt.



Abbildung 3: Lageplan der im Besitz der PKV Varel befindlichen Flächen in Varel - Moorhausen (Quelle: (Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN).

Im Rahmen einer Eignungsüberprüfung im April 2026 zur Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 272 wurden auch die aktuellen Entwicklungen auf diesen Flurstücken betrachtet und bewertet. Diese Eignungsüberprüfung wurde auch bereits mit der zuständigen UNB des Landkreises Friesland vorabgestimmt. Im Zuge dessen wurde von Seiten der UNB darauf hingewiesen, dass für die Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/8 und 194/10 vorliegende Kartiерergebnisse des Landkreises Friesland aus den Jahren 2023/2024 zugrunde gelegt werden können, da die seinerzeit durchgeführten Begehungen im Mai und damit innerhalb der gemäß anzuwendendem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgeführten besten Kartierungszeit stattgefunden haben. Die detaillierten Ergebnisse sind der beigefügten Anlage 2 zu entnehmen.

Dabei wird in Übereinstimmung mit den beiden o. g. Bebauungsplänen davon ausgegangen, dass die Ausgangssituation für alle Flächen ein Artenarmes Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) war, das mit einem Wertfaktor von 2 angesetzt wird. Die seinerzeit umzusetzenden Extensivierungsmaßnahmen bei einer gleichzeitig deutlich reduzierten Entwässerung durch Einstellen der Grabenräumung hat auf einigen Flächen zur Entwicklung eines Extensivgrünlandes auf Moorböden mit Anteilen von Flutrasen geführt, das im Mittel mit einem Wertfaktor von 3,5 zu bewerten ist. Das bedeutet, dass das damalige Kompensationsziel mit einem Wertfaktor von 3,5 hier erreicht wurde.

Einige Bereiche haben sich darüber hinaus zu größer flächigen Flutrasen (GFF) und Binsensümpfen (NSB) oder einem Mosaik aus beiden Biotoptypen (NSB/GFF) entwickelt. Diese Flächen gehören zu den nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützten Biotopen.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Friesland werden auf den Flurstücken 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 die Kartierungsergebnisse der UNB aus den Jahren 2023/2024 ergänzend hinzugezogen.

Es sind folglich die vorkommenden Strukturen, wie der Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Flutrasen (GNF), teilweise mit einem Wertfaktor von bis zu 5 zu bewerten, da bereits von einer längerfristigen Etablierung auszugehen ist.

Nach Rücksprache mit der UNB wurden Teilgebiete mit höheren Wertstufenzuordnung entsprechend übernommen. Auf den Flächen, welche von der UNB im Zuge einer auf die Flächenbeurteilung für den Landschaftsrahmenplan erfolgten Kartierung mit niedrigeren Wertstufen eingeordnet wurde, wurde aber tatsächlich eine Extensivierung und eine deutliche Aufwertung der Flächen erreicht gegenüber der ursprünglichen Kartierung als GIM. Die Auflagen der Bewertung mit Wertfaktor 3,5 aus dem Bebauungsplan 195 wurden in der Bewirtschaftung über den seit Satzungsbeschluss vergangenen Zeitraum umgesetzt.

Dadurch ergibt sich für die genannten Biotopflächen eine um den Wertfaktor 1,5 höhere Bewertung, als ursprünglich mit den durchgeführten Maßnahmen intendiert war. Dementsprechend können für diese Flächenanteile zusätzliche Flächenpunkte generiert werden.

Eine weitergehende Entwicklung erscheint aufgrund ihrer höheren Lage im Gelände allerdings unwahrscheinlich. Entsprechend wurde mit Mail vom 22.04.2026 diese Einordnung durch die UNB im Rahmen der Flächenbeurteilung zur Ermittlung der Werteinheiten bestätigt.

Tabelle 6 zeigt eine Zusammenstellung der Biotoptypen des östlichen Teils der Kompensationsflächen mit den entsprechenden Wertfaktoren und Flächenangaben.

Tabelle 6: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)

Flurstück	Ausgangsbiototyp	Wertfaktor Ausgangsbiototyp	Biototyp aktuell (mit Flächengrößen*)	Quelle	Wertfaktor Biototyp aktuell	Steigerung	Werteinheiten Kompensation
184/5	GIM	2	GEM (16.170 m²)	DMP	3,5	1,5	24.255
184/5	GIM	2	GEM/GFF (669 m²)	DMP	3,5	1,5	1.004
184/3	GIM	2	GEM (23.248 m²)	DMP	3,5	1,5	34.872
184/3	GIM	2	GEM/GFF (2.350 m²)	DMP	3,5	1,5	3.525
184/3	GIM	2	GFF (884 m²)	DMP	4	2	1.768
184/1	GIM	2	GIM/GFF (12.366 m²)	UNB	2	1,5	18.549
184/1	GIM	2	GNF (6.129 m²)	UNB	5	3	18.387
192/4	GIM	2	GNF (21.595 m²)	UNB	5	3	64.785
192/4	GIM	2	GEM/GFF (6.594 m²)	UNB	3,5	1,5	9.891
192/4	UHF	3	UHF (490 m²)	UNB	3	0	0
193/4	GIM	2	GNF (10.025 m²)	UNB	5	3	30.075
193/4	GIM	2	GIM	UNB	2	1,5	8.832

			(5.888 m ²)				
194/10	GIM	2	GNF (322 m ²)	UNB	5	3	966
194/8	GIM	2	GNF (40 m ²)	UNB	5	3	120
Gesamtkompensationsflächenwert:							217.029

Auf den betrachteten Kompensationsflächen ergibt sich insgesamt ein Kontingent an Werteinheiten für eine Kompensation von 217.029. Von diesen Werteinheiten sind über die Bebauungspläne Nr. 195 und Nr. 225 insgesamt bereits 118.283 Werteinheiten für Kompensation beansprucht worden, die zu berücksichtigen sind.

Aufgrund dessen verbleibt ein Wert von 98.746 Werteinheiten, die auf diesen Flurstücken für das nun verbliebene Kompensationsflächendefizit von 49.122 WE zur Verfügung stehen. Das bedeutet, das ermittelte Kompensationsflächendefizit ist damit vollständig gedeckt. Es verbleiben weiterhin 49.624 Werteinheiten (98.746 WE – 49.122 WE), die für andere Kompensationsverpflichtungen auf diesen Flurstücken zur Verfügung stehen.

Zur Erhaltung der hochwertigen Biotoptypen sind die nachfolgend genannten Nutzungsaufgaben einzuhalten. Insbesondere zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasens ist es erforderlich, die aktuell dominierenden Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren, um die Ausbreitung weiterer Arten des Nassgrünlandes, insbesondere von Seggen, zu ermöglichen. Dies kann durch eine extensive Beweidung oder ein- bis zweischürige Mahd erreicht werden.

Die Aufwertung der Grünlandbereiche ist nur zu erreichen, wenn die im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungsaufgaben eingehalten werden, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.
- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaaten sind nicht zulässig.
- Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. In der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
- Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) 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 zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.
- In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche generell unzulässig.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Von diesen Maßnahmen darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgewichen werden.

Die beiden westlich gelegenen Flurstücke 445/185 und 446/185 besitzen ebenfalls ein naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial, da diese Flächen derzeit noch intensiv als Grünland genutzt werden. Langfristig sollen auch diese Flächen unter oben genannten Bewirtschaftungsauflagen extensiviert werden und als entsprechende Kompensationsflächen fungieren.

Einzelbaumanpflanzungen und Teilentsiegelung am Grabsteder Weg (zwischen Casparweg und Mühlenweg)

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden am Grabsteder Weg, im Abschnitt zwischen dem Casparweg und dem Mühlenweg, Aufwertungsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

1. Einzelbaumpflanzung: Im genannten Bereich sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Varel als Plangeberin und Eigentümerin der Flächen die Neupflanzung und Unterhaltung von mindestens 40 standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Auswahl der Arten erfolgt auf Grundlage der Broschüre „Heimische Bäume und Sträucher“ des Landkreises Friesland (Hochstamm Moorbirke (*Betula pubescens*) und Stieleiche (*Quercus robur*), dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden). Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen
2. Rückbau und Teilentsiegelung: Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur optischen Aufwertung des Straßenraumes wird der vorhandene, geschotterte Straßenkörper des Grabsteder Weges im bezeichneten Abschnitt zurückgebaut: In Teilabschnitten mit einer derzeitigen Breite von teilweise bis zu ca. 7 Metern wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 Metern reduziert.

Mit dieser umfassenden Maßnahme erfolgt ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild. Auch wenn Teilbereiche des Betriebsgeländes der PKV aus nordöstlicher Richtung weiterhin sichtbar und wahrnehmbar bleiben und auch heute bereits das Betriebsgelände aus o. g. Richtung bereits visuell deutlich in Erscheinung tritt, wird dem städtebaulichen Aspekt der gewerblichen Entwicklung hier Vorrang gegeben. Bei entsprechender Vorbelastung am Standort der PKV werden weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild vor Ort nicht gesehen; sie wurden intensiv abgeprüft, jedoch konnte eine Pflanzung im betreffenden Bereich nicht umgesetzt werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sowohl die Einzelbaumpflanzungen am Grabsteder Weg als auch die übrigen festgesetzten Kompensationsflächen über die entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen eine Verbesserung des Landschaftsbildes an anderer Stelle bedeuten.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits diverse Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen für den betrieblichen Ablauf der Prozesse der Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG PKV). Einige Bereiche des Werksgeländes werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und Nr. 195 überplant.

Die PKV ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Varel. Dieser Betrieb ist an seinem Standort schon mehrere Jahrzehnte ansässig und hat sich über die Jahre immer weiterentwickelt, um sich erfolgreich am Markt behaupten zu können. Nun steht das Werk in Varel vor großen Umstrukturierungsmaßnahmen, da es sich um ein energieintensives Unternehmen handelt. Die Energie wird am Standort vor allem benötigt, um das aus Altpapier mit Wasser hergestellte neue Papier mit Wärme, in Form von Dampf zu trocknen und um elektrische Antriebe und Pumpen zu betreiben. Diese Energie wird derzeit überwiegend aus Erdgas gewonnen.

Um Klimaschutz, auch in der Industrie voran zu treiben, haben die EU und Deutschland Gesetze erlassen, die den Ausstoß von CO₂ begrenzen sollen. Das bedeutet, dass energieintensive Industriebetriebe aufgefordert sind, ihren CO₂-Ausstoß zu verringern. Diese Verringerung wird als Dekarbonisierung bezeichnet.

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines EBS-DE sowie einer Großwärmepumpe. Der EBS-DE soll im nordöstlichen Bereich des Werksgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich, nahe der Papierfabrik des Werksgeländes errichtet werden. Der Standort für die Großwärmepumpe wurde so gewählt, da sie technisch bedingt dort errichtet werden kann, wo die Abwärme entsteht. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Da es sich bei der Planung um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Betriebes, bzw. eine Umstrukturierung der Produktionsprozesse durch die planungsrechtliche Ermöglichung neuer technischer Anlagen innerhalb des Betriebsgeländes handelt, wurden alternative Standorte nicht diskutiert. Aus technischen Gesichtspunkten müssen die Großwärmepumpe (für die Energierückgewinnung) und der EBS-DE (zur Wärmeerzeugung) in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Produktionsanlagen errichtet werden. Eine Umsetzung dieser planauslösenden Bauvorhaben ist daher nicht durch eine alternative Planung an anderem Ort umsetzbar. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine Neuinanspruchnahme steht, weder ökologisch, noch wirtschaftlich im Verhältnis, zur Erweiterung am bestehenden Standort.

6.2 Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 werden alle Bauflächen als Industriegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung

einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die GRZ innerhalb des Plangebietes großflächig mit 0,8 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung ist ein Hauptgrund für die vorliegenden Bauleitplanung. Der EBS-Dampferzeuger (EBS-DE) sowie die Großwärmepumpe erfordern eine bauliche Höhe, die heute weder durch die vorhandenen Bebauungspläne, noch über die Entwicklung nach § 34 BauGB möglich wären. Das Erfordernis ergibt sich, da zur erweiterten Nutzung der Abwärme der bereits existierenden Wärmerückgewinnungsanlagen auf den Hallendächern der Produktionsanlagen die Installation entsprechender Sammel- und Führungskanäle mit der entsprechenden baulichen Höhe notwendig ist. Aus diesem Grund wird in einem, sich vom Zentrum des Betriebsgrundstückes in Richtung Nordosten erstreckenden Bereich eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 35 m festgesetzt. Im Übergang zu der im Süden gelegenen Wohnnutzung wird die bereits heute festgesetzte Höhe von maximal 22 m übernommen. Im Nordwesten, in dem Bereich, wo heute überwiegend Stellflächen für LKW vorhanden sind, wird die Höhe von 10 m aus dem Bestandsbebauungsplan auf 16 m erhöht, um hier eine Gleichbehandlung mit anderen Gewerbestandorten in der Stadt herzustellen. Zusammen mit der umlaufend festgesetzten Eingrünung ist immer noch ein möglichst harmonischer Übergang zur freien Landschaft abgesichert. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es im südlichen Bereich niedrigere bauliche Anlagen, die die dort vorhandene Lärmschutzwand nicht überragen, zuzulassen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindliche Gehölzstrukturen werden über die getroffenen Flächenfestsetzungen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die Biotopstrukturen südlich der bestehenden Lärmschutzwand. Auch das im Südwesten des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) wird auch in dem vorliegenden Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hellmut-Barthel-Straße“ und die „Dangaster Straße“.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 272 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Das Büro Sinning hat im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung für Brut- und Gastvögel durchgeführt. Außerdem wurden die vorhandenen Baumbestände im Geltungsbereich auf ihr Quartierpotenzial für Fledermäuse hin beurteilt. Darüber hinaus erfolgte eine Biotoptypenkartierung auf den Flächen des Werksgeländes, für die derzeit noch kein Bebauungsplan vorliegt.

Die I+B Akustik GmbH hat eine schallgutachterliche Stellungnahme im Rahmen dieser Bauleitplanung verfasst. Ferner wurde von der Müller-BBM Industry Solutions GmbH eine Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen erstellt.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde durch die HBI Hiller + Begemann Ingenieure GmbH erstellt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt Varel stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Stadt deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Varel. Dieser Betrieb ist an seinem Standort schon mehrere Jahrzehnte ansässig und hat sich über die Jahre immer weiterentwickelt, um sich erfolgreich am Markt behaupten zu können. Nun steht das Werk in Varel vor großen Umstrukturierungsmaßnahmen, da es sich um ein energieintensives Unternehmen handelt. Die Energie wird am Standort vor allem benötigt, um das aus Altpapier mit Wasser hergestellte neue Papier mit Wärme, in Form von Dampf zu trocknen und elektrische Antriebe und Pumpen zu betreiben. Diese Energie wird derzeit überwiegend aus Erdgas gewonnen. Seit den achtziger Jahren war Erdgas in dem System der doppelten Kraft-Wärme-Kopplung der effizienteste und sauberste Weg, aus fossilen Energien den benötigten Strom und vor allem die Prozesswärme herzustellen.

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines EBS-DE sowie einer Großwärmepumpe. Beide Vorhaben sind derzeit baurechtlich nicht zulässig, weshalb vorgeschaltet zu den Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist. Zur Genehmigung der beiden Vorhaben ist ein nachgelagertes BImSchG-Verfahren erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch Verlust von Habitaten wie Scherrasenflächen, Ruderalstrukturen und auch Gehölzstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die vorkommende Fauna sind, mit Ausnahme von einigen wenigen Brutvögeln (u. a. Höhlenbrüter) und Fledermäusen, nicht zu erwarten. Durch die zulässigen bzw. geplanten Baumaßnahmen und den damit verbundenen Versiegelungen sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, wenngleich darauf hingewiesen werden kann, dass es sich um gewerblich vorgeprägte, verdichtete Böden handelt. Das Landschaftsbild wird aus nordöstlicher Richtung erheblich beeinträchtigt. Alle weiteren Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 dargestellt. Ein verbleibender Kompensationsflächenbedarf wird über Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf im Eigentum der PKV befindlichen Kompensationsflächen ausgeglichen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden am Grabsteder Weg, im Abschnitt zwischen dem Casparweg und dem Mühlenweg, Aufwertungsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die erheblichen negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleichen wird.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BAUCKLOH, M., KIEL, E.F., STEIN, W. (2007): Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten bei der Straßenplanung in Nordrhein-Westfalen. Eine Arbeitshilfe des Landesbetriebs Straßenbau NRW. Naturschutz und Landschaftsplanung 39,(1), 13-16

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021.

BÜROGEMEINSCHAFTS LANDSCHAFTSPLANUNG (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland. Fortschreibung.

BÜRO SINNING (2026): Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 272.

DIETZ (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart.

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. NLWKN, Hannover.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

LANA (2009) - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

LBEG-SERVER (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2026): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

NNATSchG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Endfassung Oktober 2021.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2026): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHÖBER & GRIMMBERGER (1998): Die Fledermäuse Europas - Kennen, Bestimmen, Schützen. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart.

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Hannover.

STADT VAREL (2004): Landschaftsplan Stadt Varel. Hrsg.: Stadt Varel, Amt für Planung und Umweltschutz, Planverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro für Frei- und Siedlungsräume, Dipl.-Ing. Jobst Palandt, Stand: November 2004.

ANLAGEN

- Anlage 1: Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung
- Anlage 2: Beurteilung Kompensationsflächenpool Moorhausen

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

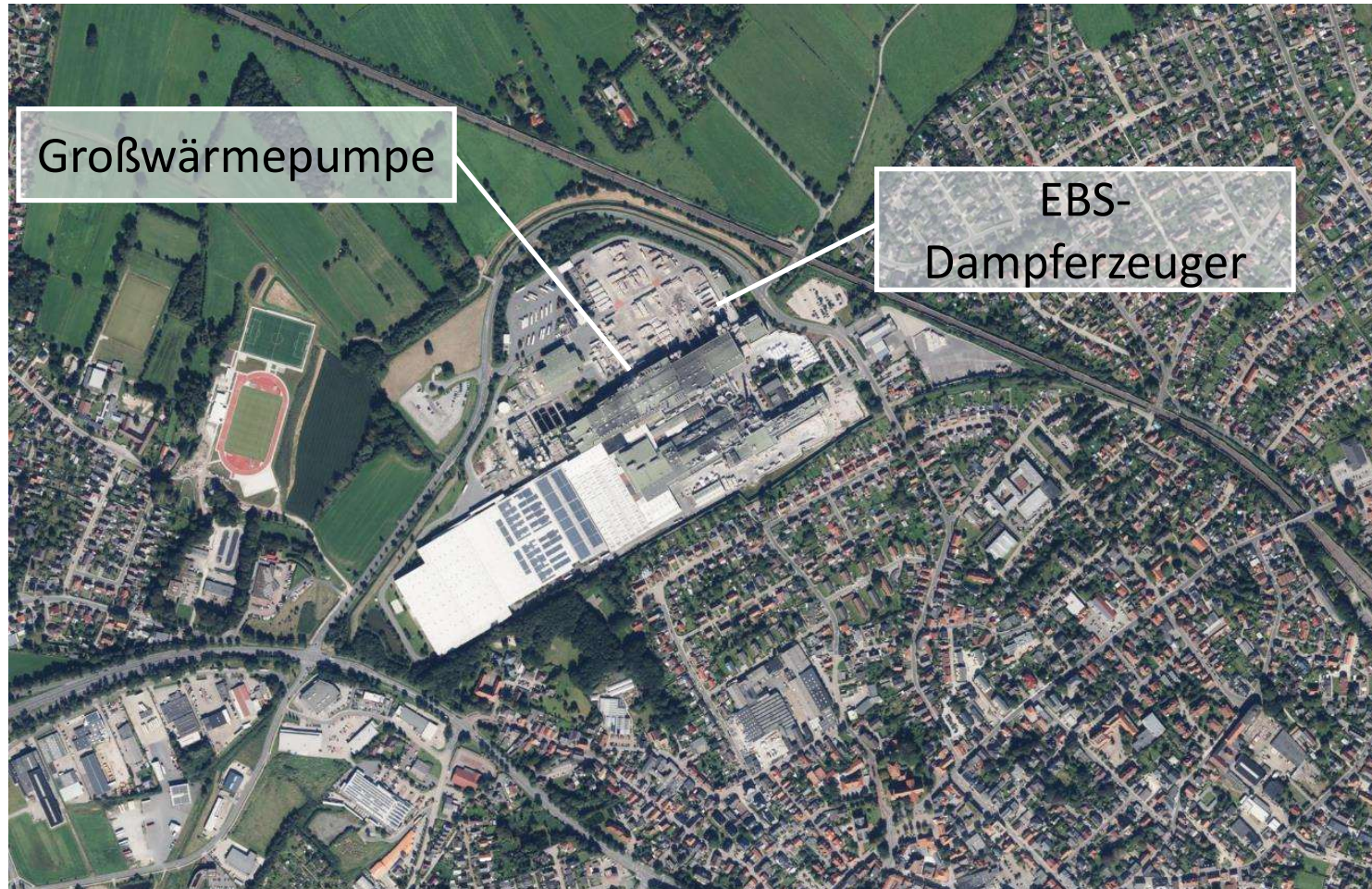


Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



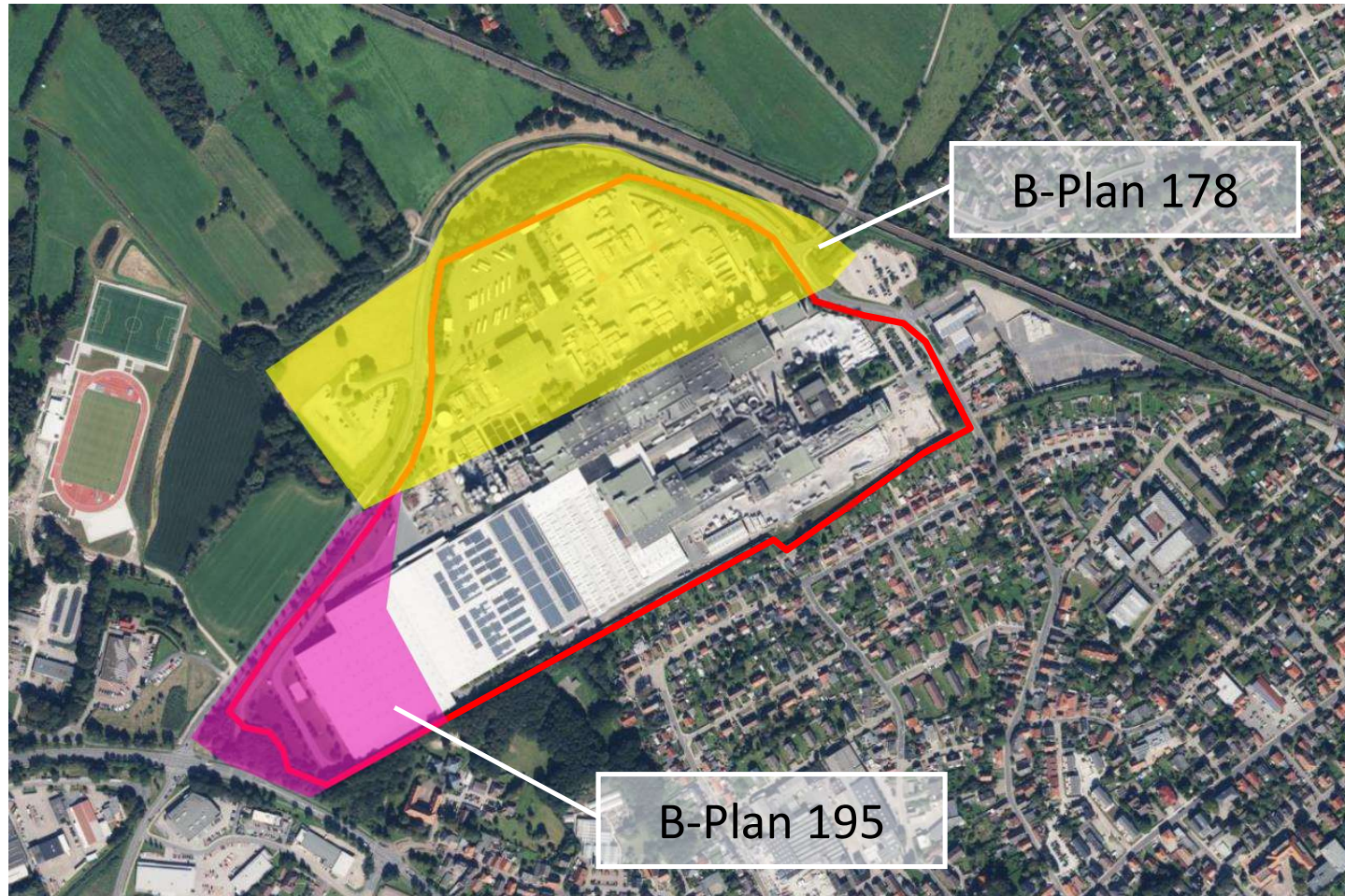
Anlass und Ziel



Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

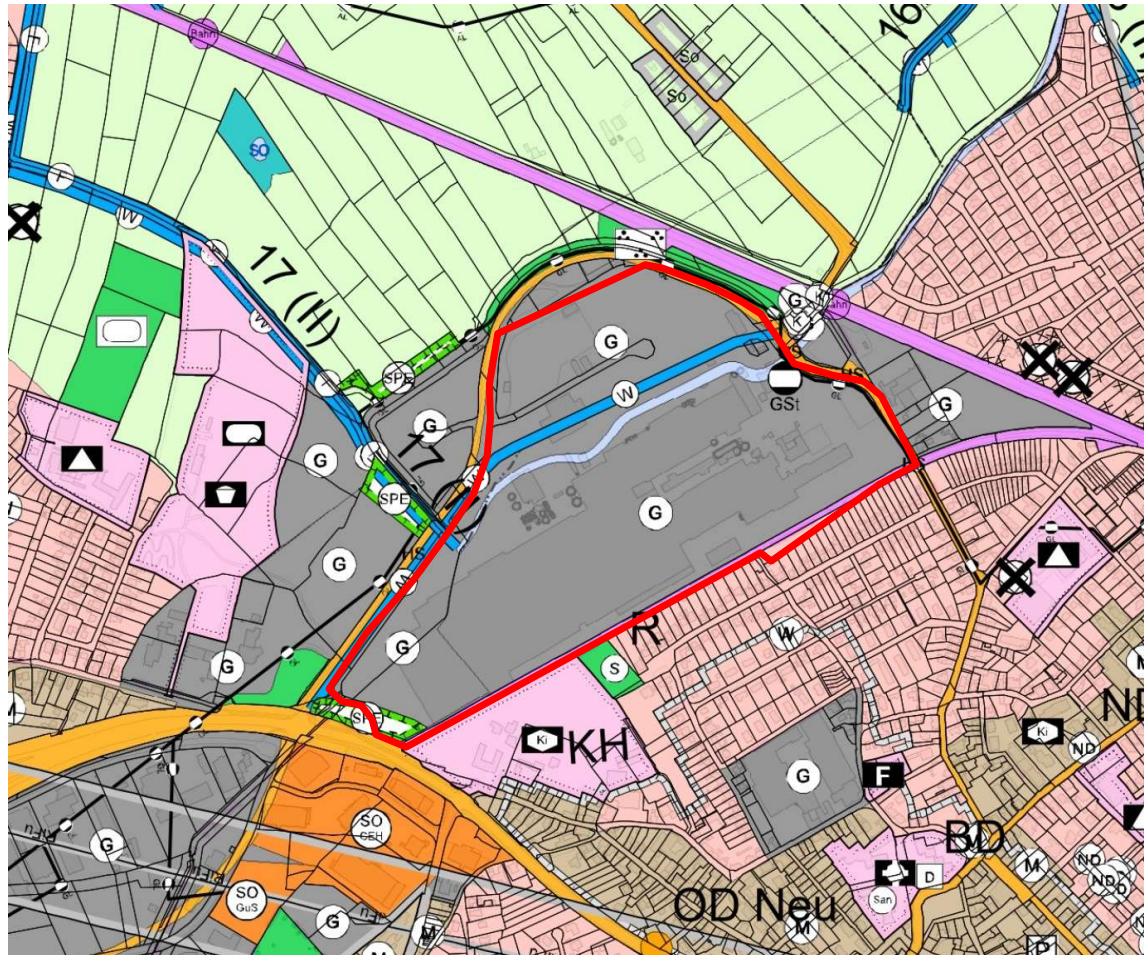
Plangebiet



Stadt Varel

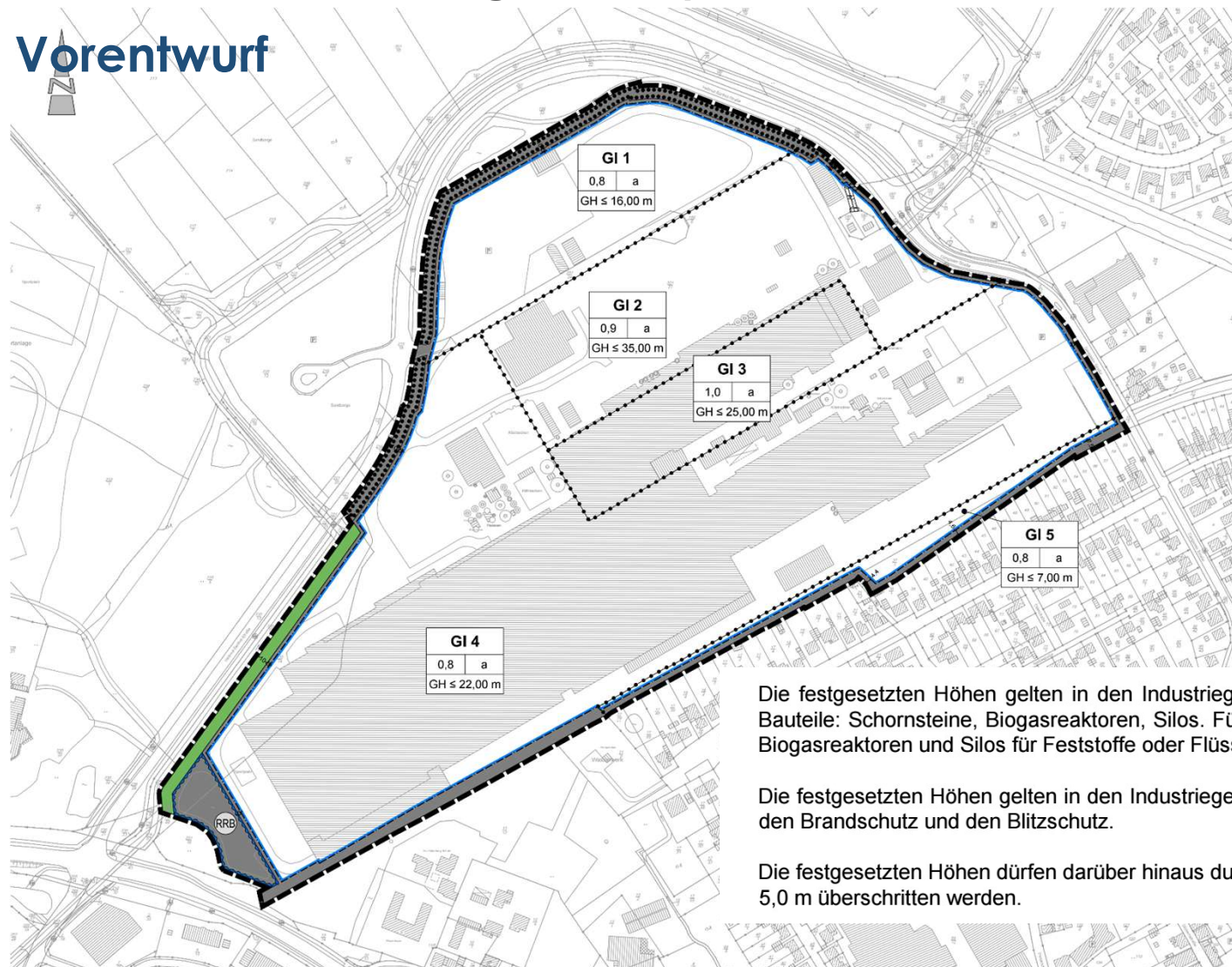
B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

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.

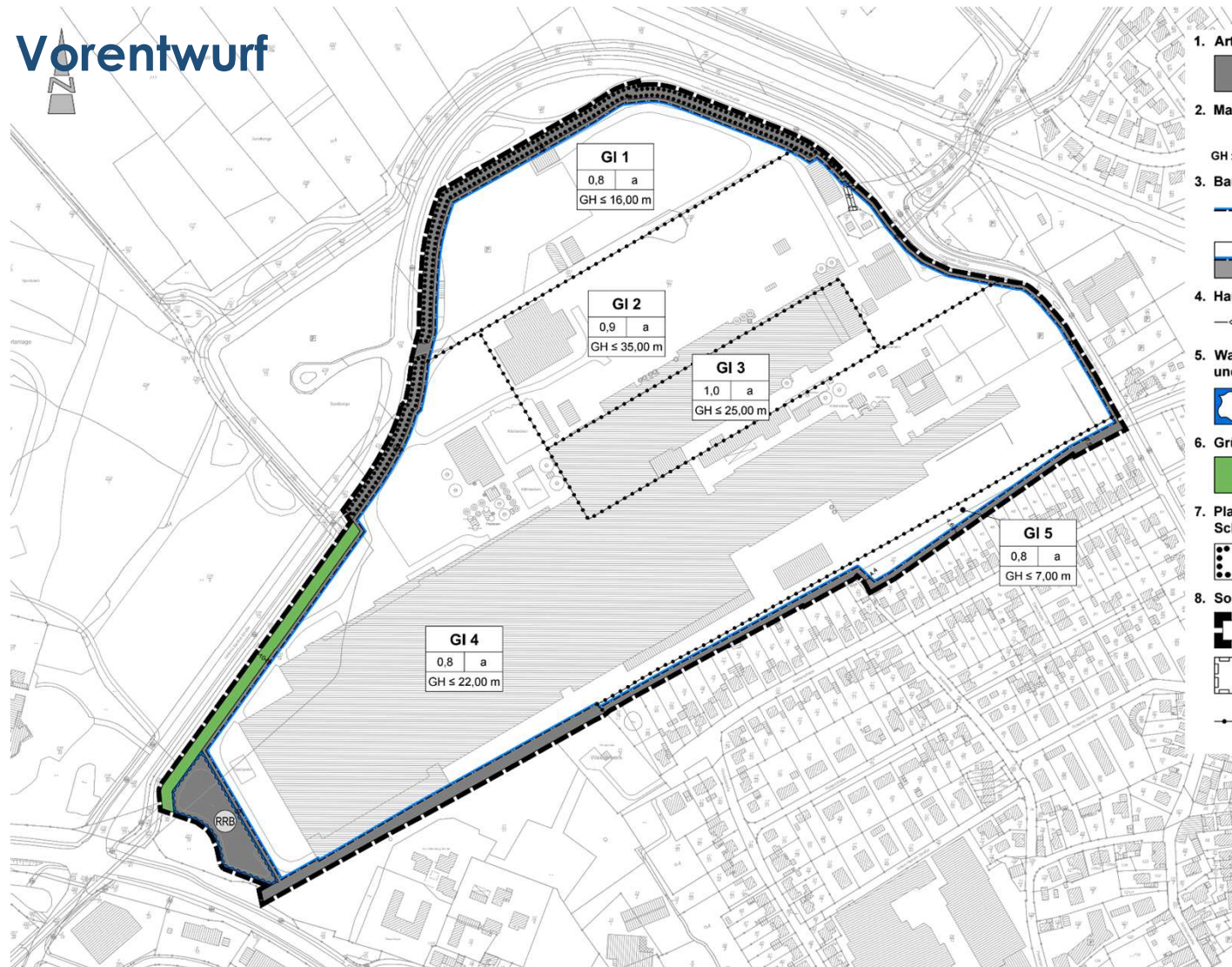
Die festgesetzten Höhen dürfen darüber hinaus durch technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden.

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
TÖB ▪ Landkreis Friesland ○ Hinweis auf konkrete Nachweise zu Schall und Geruch auf BlmSch-Ebene ○ Hinweise zum Bodenschutz ○ Hinweise zur Oberflächenentwässerung ○ Hinweise zu erforderlichen Erfassungen bzw. Betrachtungen (Brut- und Gastvögel, Fledermäuse, Biotoptypen)	○ Prognostisch wurden die Themen auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, konkrete Nachweise erfolgen im BlmSch-Verfahren ○ Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Unterlagen ergänzt ○ Die Hinweise wurden bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt ○ Die erforderlichen Betrachtungen sind erfolgt und wurden im Umweltbericht berücksichtigt

Anregung	Abwägungsvorschlag
TÖB ▪ Entwässerungsverband Varel ○ Erstellung eines Entwässerungskonzeptes ○ Hinweis auf Räumstreifen ▪ OOWV ○ Hinweise zu Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung ▪ Deutsche Bahn AG ▪ Deutsche Telekom Technik GmbH ▪ Autobahn GmbH ▪ EWE Netz GmbH ▪ Bundesnetzagentur ▪ LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst ▪ NLStBV ○ Hinweise ohne Auswirkungen auf die Bauleitplanung	○ Entwässerungskonzept wurde erstellt ○ Räumstreifen wird berücksichtigt ○ Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem OOWV erstellt ○ Hinweise für Bauausführung oder BlmSch, sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen

Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 - Vorbelastung und Gesundheit (Lärm, Geruch, gesundheitsgefährdende Stoffe) - Gebietsausweisung (GI) an dieser Stelle falsch - Hochwasserrisiko - Emissionen und Schornsteinhöhe	- Betrieb nach Stand der Technik, Überwachung durch GAA - Festsetzung ordnet lediglich die historisch gewachsene Gemengelage - Hochwasserrisiko ist an dieser Stelle systembedingt und nicht durch die PKV verursacht - 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.

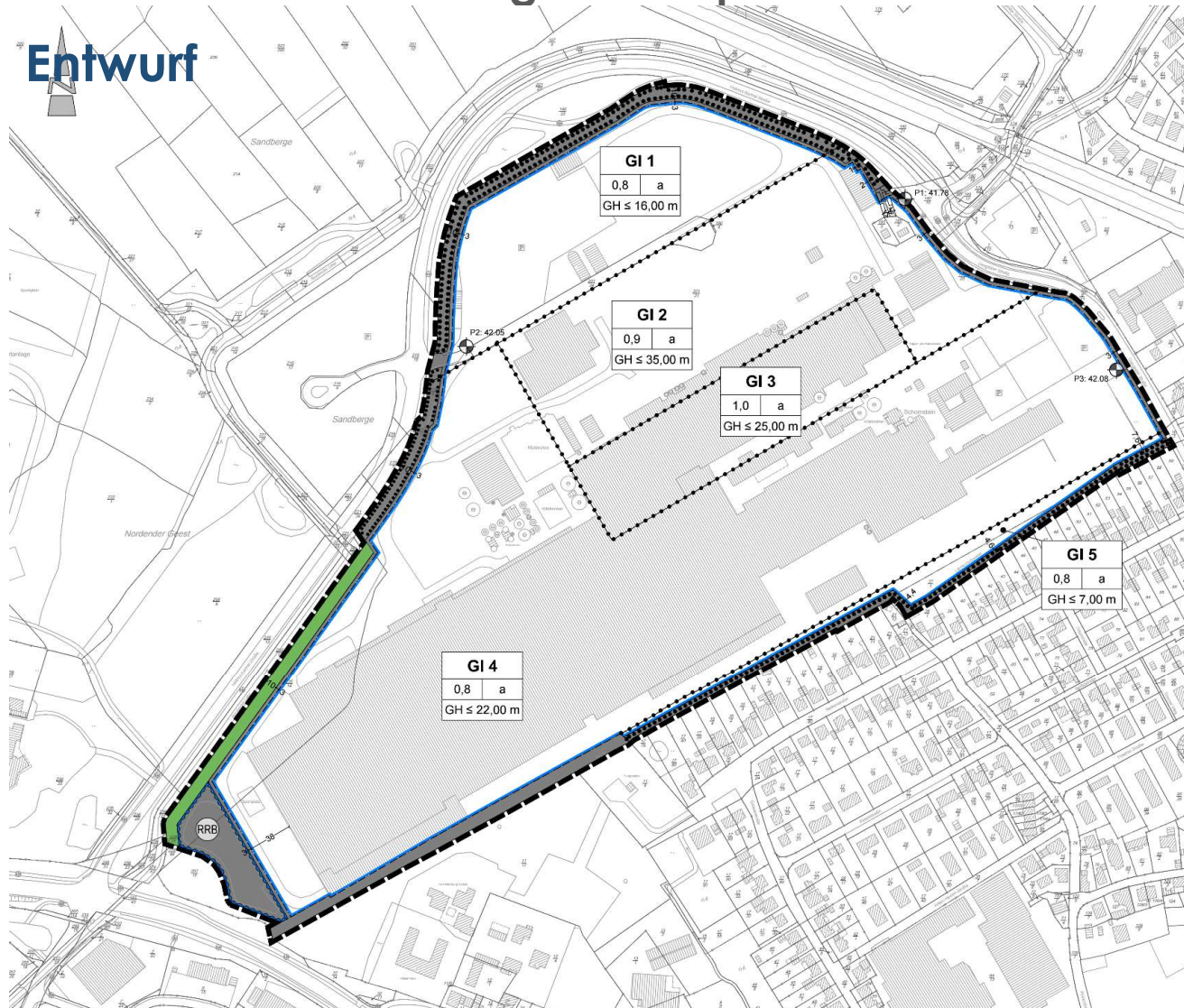
Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 ▪ Verkehrszunahme wird befürchtet ▪ Zunehmende Brandgefahr	▪ Der LKW-Verkehr bleibt nahezu unverändert, da Stoffe, die bisher abtransportiert wurden, künftig vor Ort verbrannt werden ▪ Brandschutzkonzept wird im BlmSch-Verfahren erstellt und durch GAA geprüft

Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 2 - Formaler Fehler, Unterlagen waren nicht online verfügbar - Fehlende Alternativen & falsche Gebietsart - Widerspruch zu übergeordneten Plänen - Unzulässige Konfliktverlagerung	- Vorwurf nicht zutreffend, der veröffentlichte Link führte zu den erforderlichen Unterlagen - Planungsrechtliche Steuerung einer historisch gewachsenen Gemengelage, GI deckt geplante Nutzungen vollumfänglich - 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. - 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.

Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

Entwurf

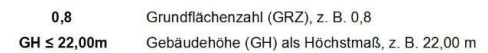


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



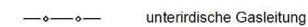
2. Maß der baulichen Nutzung



3. Bauweise, Baugrenzen



4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



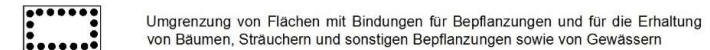
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



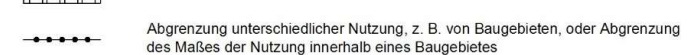
6. Grünflächen



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



8. Sonstige Planzeichen

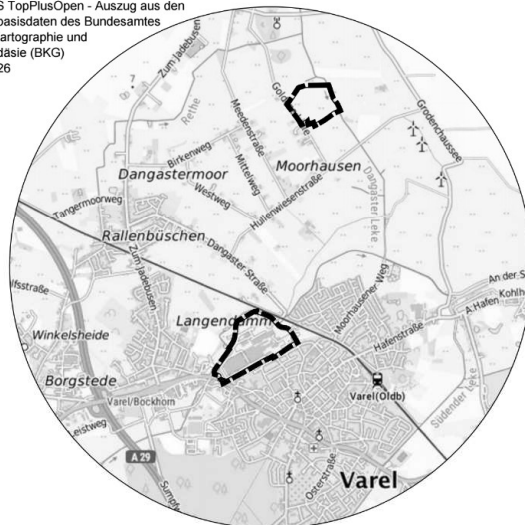


Stadt Varel

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

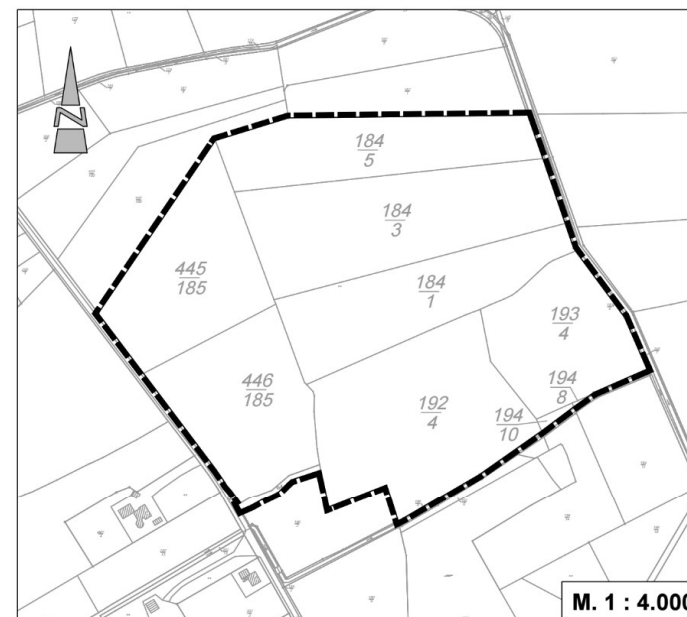
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

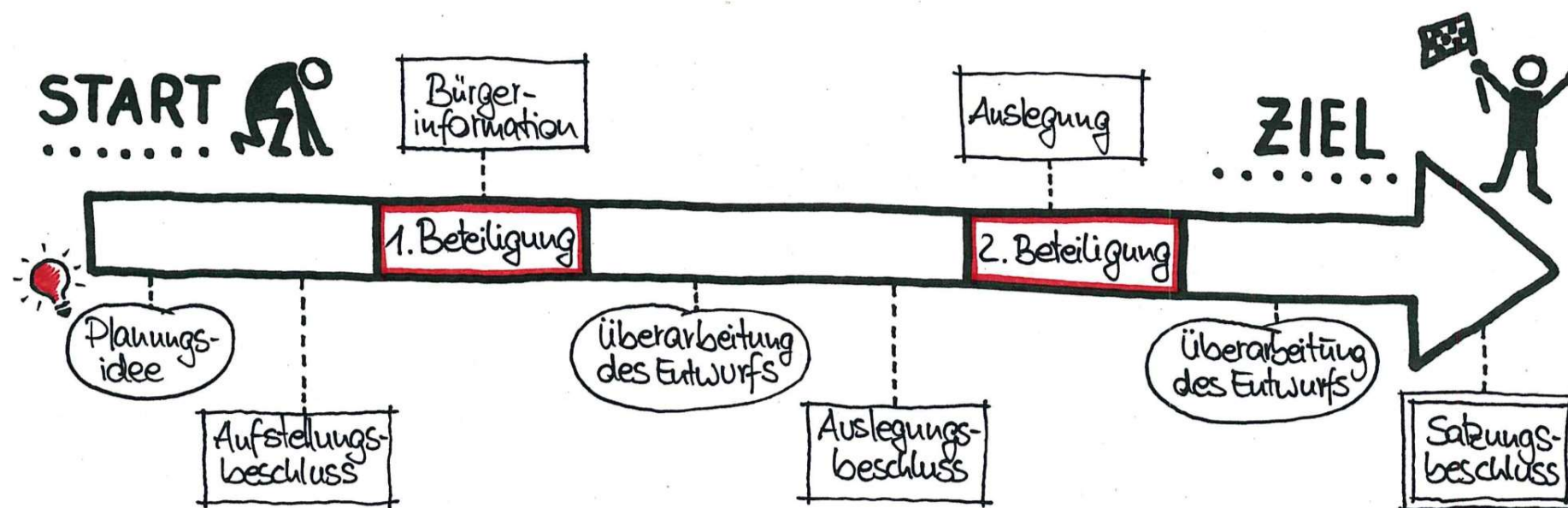


§ 5 Kompensationsflächen



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 m² 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

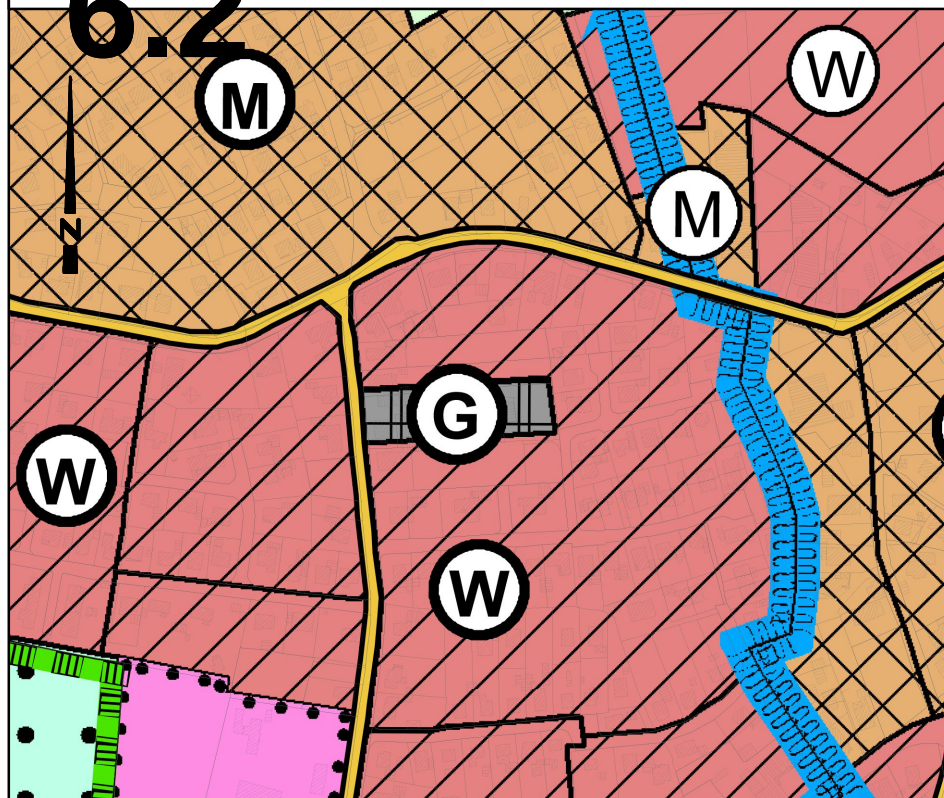
B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

6.2



Planzeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbeflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Geltungsbereich der FNP-Anpassung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (§13a Abs.2 Nr.2 BauGB)

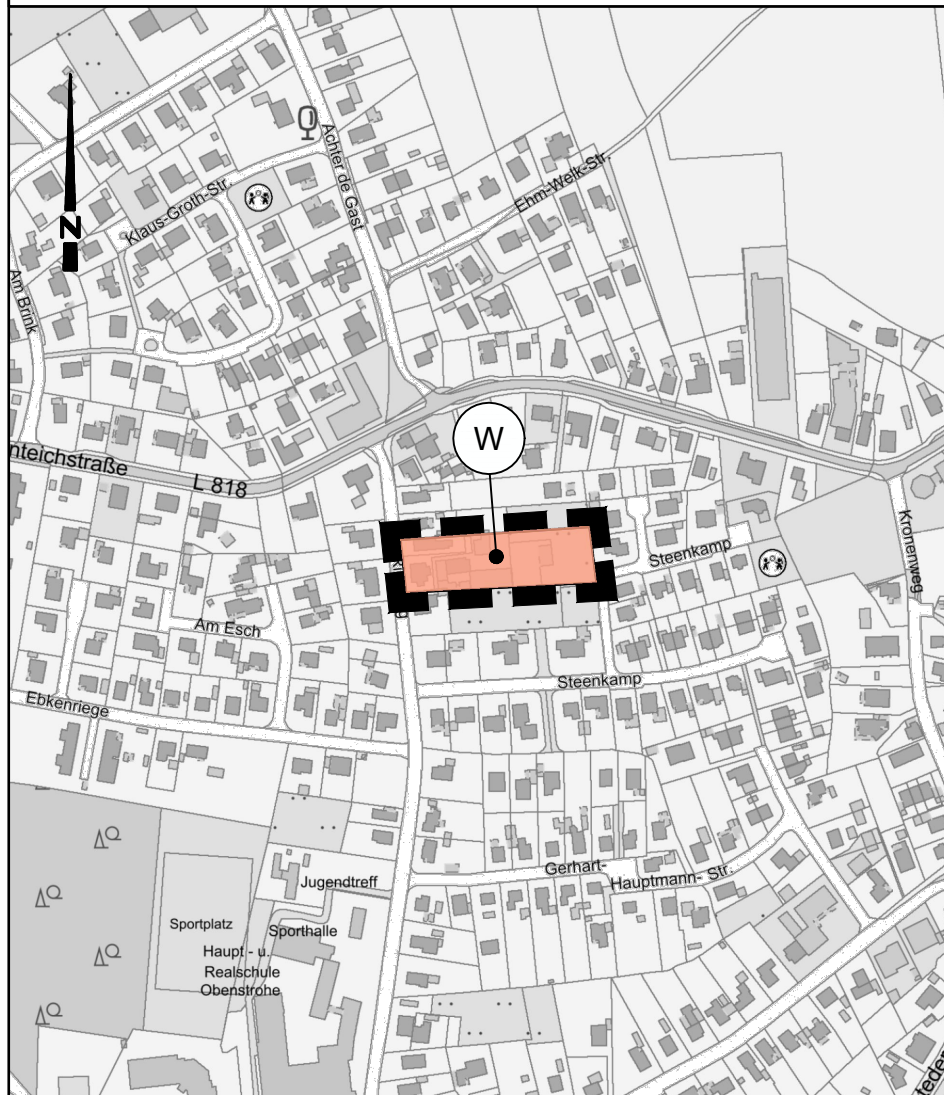
Die Stadt Varel hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Steenkamp" aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Varel am _____ gefasst. Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Varel im Wege der Berichtigung angepasst.

Varel, den _____

(Der Bürgermeister)

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- Geltungsbereich der FNP-Anpassung

Stadt Varel

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung "Steenkamp")

-Entwurf-

M. 1 : 5.000



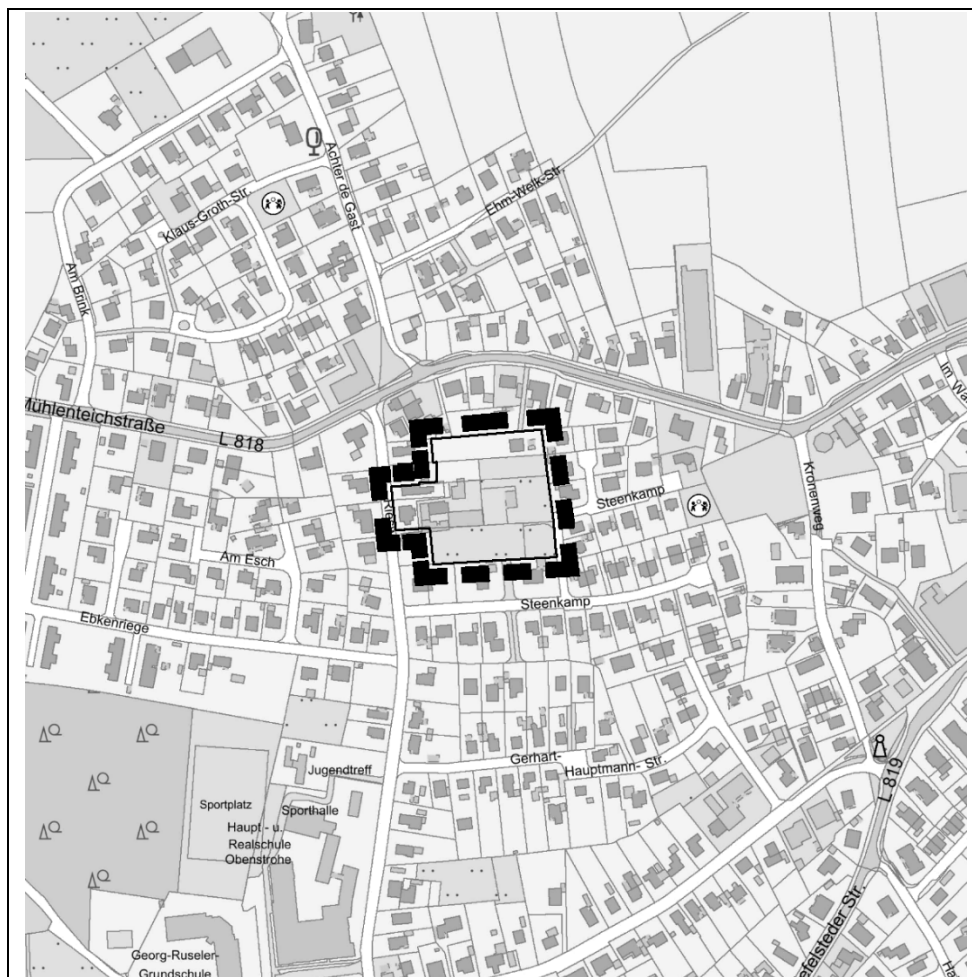
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 34 – 1. ÄNDERUNG.....	8
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	10
3.1	BESTAND	10
3.2	ERSCHLIEßUNG	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 UND 2.....	11
4.2	GLIEDERUNG IN ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA1 UND 2	11
4.3	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.4	ERSCHLIEßUNG	12
4.5	BEGRÜNUNG	12
4.6	SOLARENERGIE.....	12
4.7	FLÄCHENBILANZ	13
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	13
5.1	GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT.....	13
5.2	FLACHDÄCHER	13
5.3	EINFRIEDUNGEN	13
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	14
6.1	VERSIEGELUNG, FLÄCHE	14
6.2	SCHUTZGÜTER.....	14
6.2.1	<i>Boden</i>	14
6.2.2	<i>Biotopen</i>	14
6.2.3	<i>Wasser</i>	15
6.2.4	<i>Landschaftsbild</i>	15
6.2.5	<i>Mensch und Gesundheit</i>	15
6.3	EINGRIFF	15
6.4	KLIMASCHUTZ.....	15
6.5	ARTENSCHUTZ.....	15
6.6	FAZIT	16
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	17
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	17
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	17
7.5	STROMVERSORGUNG	17
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	17
8	HINWEISE.....	18
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	18
8.2	UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE	18
8.3	SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ALTLASTEN	18
8.4	KAMPFMITTEL	18
8.5	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....	18
8.6	SOLARENERGIEANLAGEN ZUR STROMERZEUGUNG AUF DÄCHERN.....	19
8.7	BRANDSCHUTZ	19
8.8	ERDVERLEGTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	20
8.9	DIN UND ISO- VORSCHRIFTEN.....	20
8.10	ÜBERLAGERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE.....	20

9	VERFAHRENSBETREUUNG.....	20
10	VERFAHRENSSTAND	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Obenstrohe der Stadt Varel. Das Plangebiet ist randlich am Riesweg bebaut. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Wildtiergehege und die Halle eines Trockenbaubetriebes. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortschaft Obenstrohe. Es besteht eine Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelgrundstücken sowie allgemein nach Wohnungen. Diese Innenbereichsfläche soll für die Umsetzung einer Wohnbebauung reaktiviert werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit die bisher vorgesehene Erschließung des Bebauungsplanes anzupassen. Somit kann eine Parzellierung umgesetzt werden, die den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht wird. Die Baugrenzen sind ebenfalls abzuändern.

Die Planungsabsicht erfordert die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Es soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht, es besteht bereits Planungsrecht. Somit liegt der anzurechnende Versiegelungsgrad unter 20.000 m². Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Bereich zwischen dem Riesweg, dem Steenkamp und einer Baureihe längs der Mühlenteichstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,1 ha.

2 Planerische Vorgaben

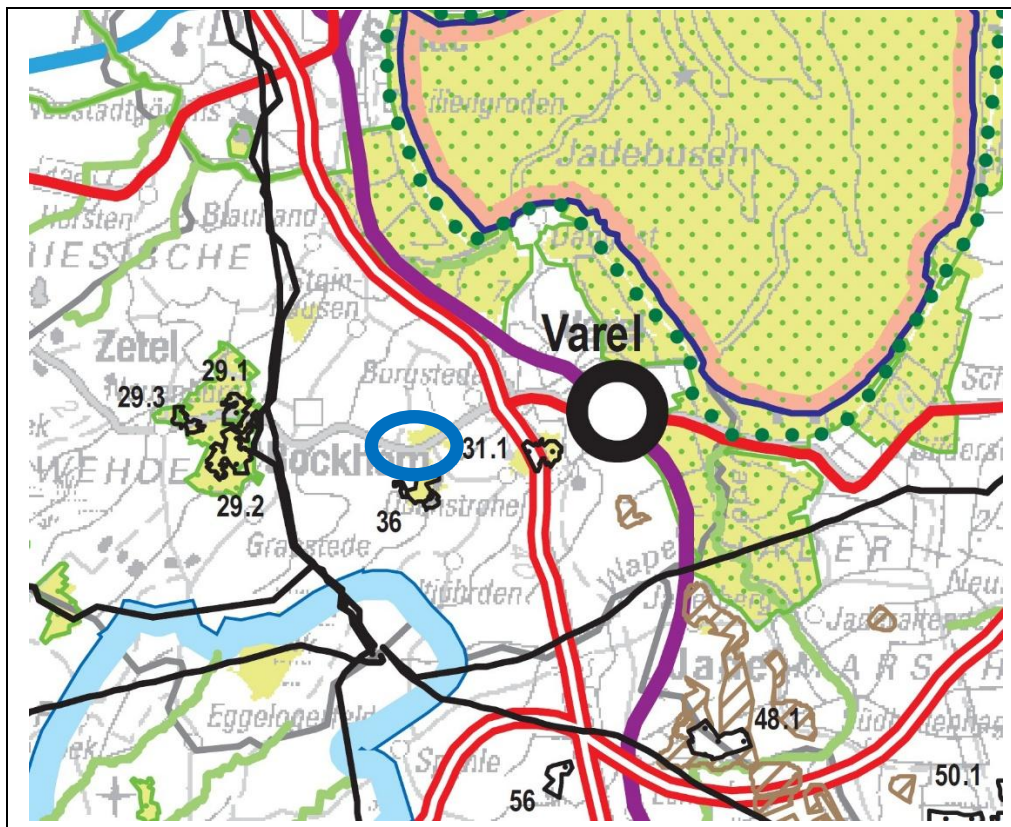
2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht.

Weiter östlich des Plangebietes verläuft die BAB 29, sie ist als Autobahn festgelegt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Stadt Varel ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum festgelegt.

LROP 2025 Auszug

(Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung, Entwurf Stand März 2025)

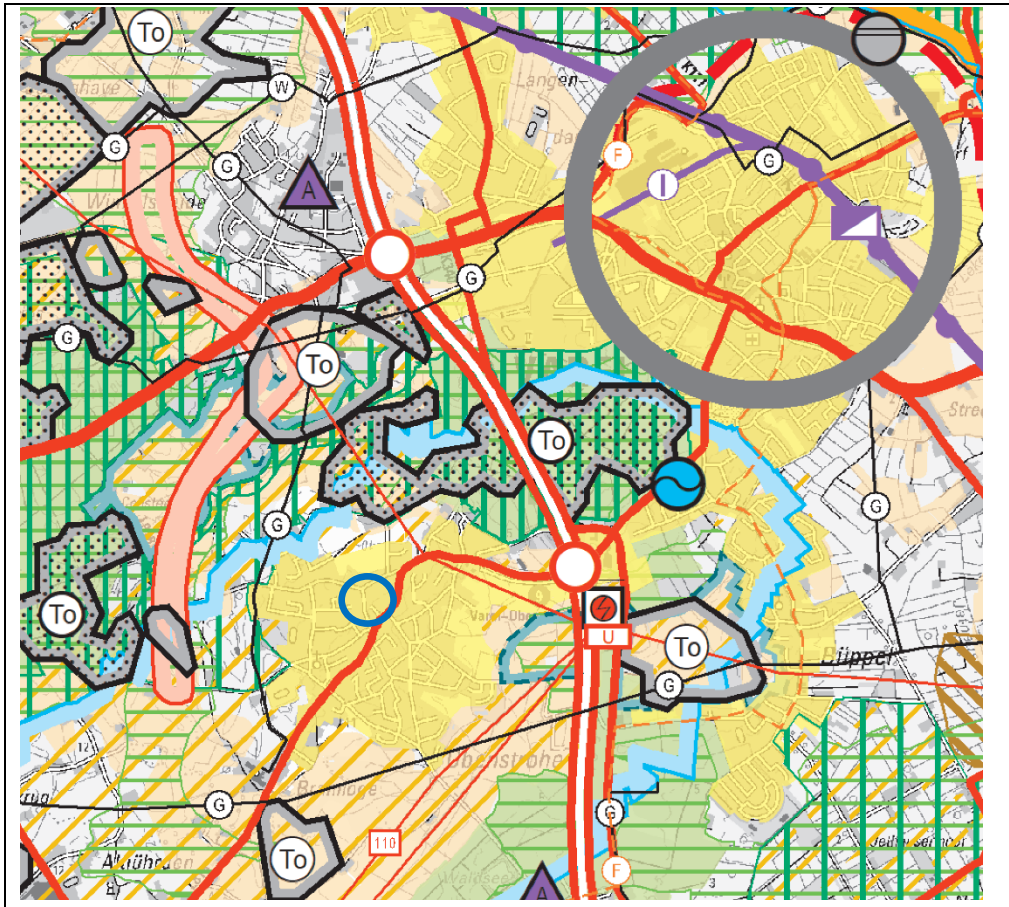


Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Bereiches. Östlich verläuft mit der L 819 eine Vorrangstraße von regionaler Bedeutung.

Der Entwicklungsaufgabe Wohnstätten wird mit dieser Planung nachgekommen.

Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (Auszug)



Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) ist festzustellen, dass das Plangebiet im Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit der niedersächsischen Nordseeküste liegt. Das Risikogewässer ist hier die Flutquelle Küste. Das Plangebiet liegt wie alle binnendeichs befindlichen Flächen in einem geschützten Bereich. Dies bedeutet, dass Schäden durch extremes Hochwasser nur dann eintreten, wenn die entsprechenden Schutzanlagen (Siele, Deiche u. ä) versagen.

Starkregenereignisse

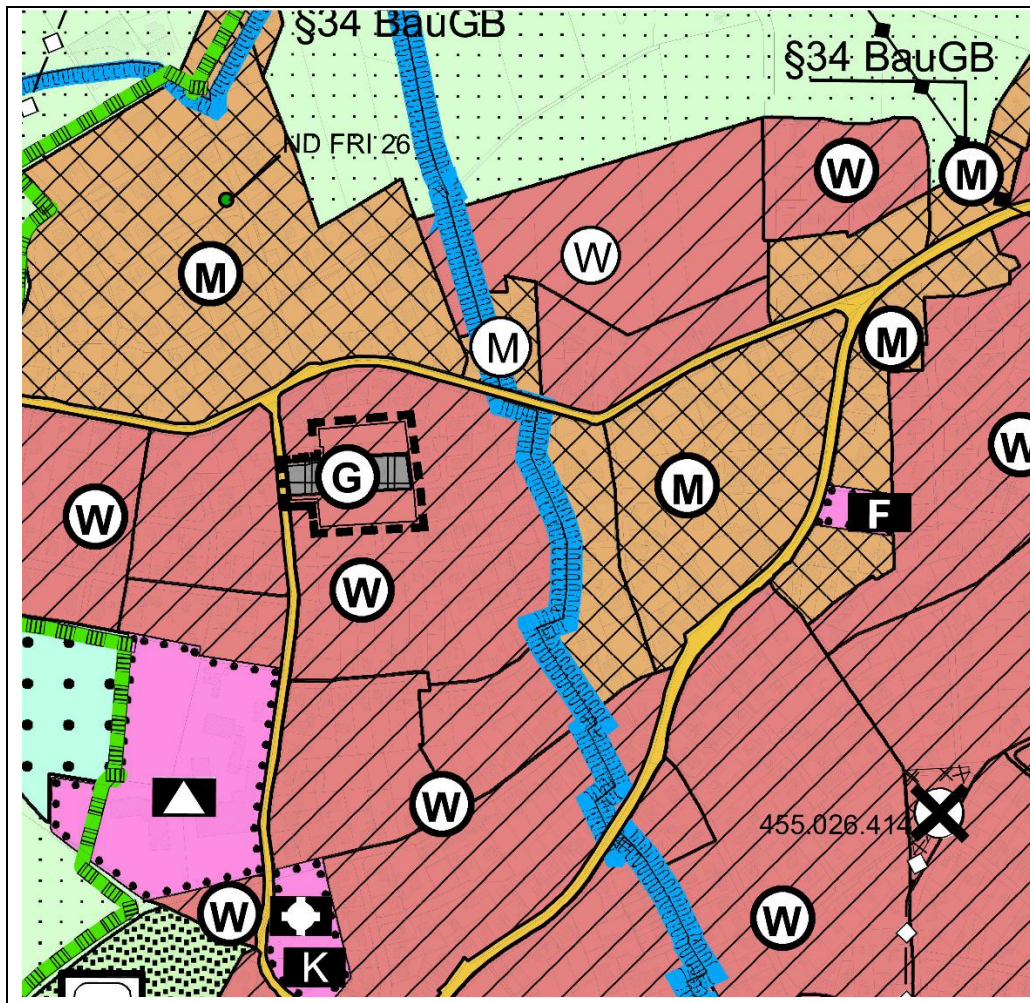
Das Plangebiet liegt wegen seiner Höhenlage außerhalb von Überflutungsbereichen.



(Geoportal Niedersachsen, Auszug: Starkregen Gefahrenkarte Niedersachsen).

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W und zentral eine gewerbliche Baufläche G dar. Die Planungsabsicht stimmt somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Zuge eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 34- 1. Änderung setzt für einen großen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ und einer GFZ von jeweils 0,4 fest. Es sind 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig.

Ein Bereich am Riesweg wurde nicht als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE überplant.

This is a detailed site plan for a proposed development, likely a school or institutional building. The plan shows a large central building with a grid pattern, surrounded by parking areas, roads, and existing structures. The plan includes dimensions, lot numbers, and a north arrow.

Key Features and Dimensions:

- Central Building:** A large rectangular building with a grid pattern, measuring approximately 175.0' by 90.0'.
- Parking Areas:** Several parking areas are shown, including a large one to the west (measuring 175.0' by 90.0') and another to the east (measuring 175.0' by 90.0').
- Roads and Access:** The plan shows a network of roads and access points, including a main road at the top and a smaller road at the bottom.
- Lot Numbers:** Various lot numbers are indicated, such as 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860,

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet ist randlich am Riesweg mit Wohnhäusern und am Steenkamp mit Wohnhäusern bestanden. Am Riesweg Nr. 8 A befinden sich zudem gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen. Zudem befindet sich nordöstlich gelegen ein Wohnhaus, dass über einen privaten Weg über die Mühlenteichstraße erschlossen ist. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Wildtiergehege.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich Siedlungsbebauung an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Steenkamp, den Riesweg und untergeordnet auch über die Mühlenteichstraße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2

Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

4.2 Gliederung in allgemeine Wohngebiete WA1 und 2

Das Plangebiet wird in allgemeine Wohngebiete WA1 für die bebauten Grundstücke und in WA2-Gebiete für die noch unbebauten Grundstücke gegliedert.

- Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes werden für die WA1-Gebiete zwei Vollgeschosse, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und entsprechenden Höhen mit einer Traufhöhe von 7,2 m, einer Gebäudehöhe von 9,5 m bzw. Flachdachhöhe von 7,2 m festgesetzt.
- Für die Neubaugrundstücke mit dem WA2-Gebieten werden Kennziffern analog der umgebenden Wohnsiedlungen mit einem Vollgeschoss bei etwas geringeren Höhen (Traufhöhe von 6,2 m, einer Gebäudehöhe von 8,5 m bzw. Flachdachhöhe von 7,0 m) festgesetzt.

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Es ist in der Straße Steenkamp ein Höhenbezugspunkt mit 13,01 m NHN festgesetzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zur Freihaltung des Straßenraumes sind die nicht überbaubaren Flächen entlang der Planstraße in einer Tiefe von 3,0 m von Bebauung freizuhalten, die private Verkehrsfläche ist davon ausgenommen.

Das Umfeld mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise. Danach darf die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. §

5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet wird vom östlichen Steenkamp ausgehend, über eine neue Stichstraße erschlossen.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Wendeanlage erhält einen 14,0 m Durchmesser, der nach Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises für die Müllfahrzeuge zum Wenden ausreichend ist. Es werden im östlichen Straßenabschnitt zudem zwei Standorte für Abfallbehälter festgesetzt.

Im Norden wird die Planstraße um einen privaten Stichweg mit einer Breite von 3 m verlängert, um das nördliche angrenzende Wohngrundstück erschließen zu können. Das Wohngrundstück ist bisher nur an der Ostseite mit einem Wohnhaus bestanden und über einen Privatweg an die Mühlenleiteichstraße erschlossen. Die bisherigen Freiflächen im WA2-Gebiet sind über das Plangebiet zu erschließen.

4.5 Begrünung

Zur Siedlungsbegründung ist auf Baugrundstücken je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im Südosten stehen zum Steenkamp gelegen drei Eichen, diese werden als zu erhalten festgesetzt. Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

4.6 Solarenergie

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneute Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

4.7 Flächenbilanz

Plangebiet	1,06 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,99 ha
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Standorte für Abfallbehälter	0,06 ha
Private Verkehrsfläche	0,01 ha

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel einer Dachbegrünung und Grundstückseingrünung festgelegt. Die Dachbegrünung dient auch dem Klimaschutz.

5.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

5.2 Flachdächer

Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauf-
lage von mehr als 6 cm auszuführen. Die Dachbegrünung gilt für Haupt- und Nebenanlagen.

5.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Einfriedung bis zu einer
Höhe von max. 1,80 m zulässig. Es sind standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzliste in
Hinweis Nr. 6 zu verwenden.

6 Umweltrechtliche Belange

6.1 Versiegelung, Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von dem Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung überplanten Bereich. Für die Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ein zentraler Bereich von Riesweg ausgehend ist als Gewerbegebiet festgesetzt, sowie bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, der gewerbliche Bereich wird ist zumindest ähnlich stark versiegelt. Somit kommt es durch die Planung zu keiner zusätzlich anzurechnenden Versiegelung.

Somit wird das erste Kriterium des § 13a BauGB, dass die Neuversiegelung unter 20.000 m² liegen soll, eingehalten.

6.2 Schutzgüter

6.2.1 Boden

Die Grundstücke werden randlich als Wohngrundstücke mit Ziergärten bzw. als Gewerbegrundstück genutzt. Zentral befindet sich im Plangebiet ein Dammwildgehege und nördlich anschließend ein großer parkähnlicher Garten.

Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen Nutzung ist hier teils von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Durch die Planung kommt es im Vergleich zum planungsrechtlichen bzw. genehmigten Bestand zu keiner Verdichtung. Gegenüber der Bestandsbebauung wird der Boden im Bereich des Dammwildgeheges und des großen Gartens überformt werden.

6.2.2 Biotopen

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften ist begrenzt, da das Plangebiet teils versiegelte Flächen (Wohnhäuser und Gewerbegebäude am Riesweg) aufweist.

Der zentrale östliche Bereich stellt sich als Dammwildgehege dar. Bei dem nördlichen Grundstück handelt sich neben dem Wohnhaus um einen großen parkähnlich angelegten Garten.

Im Südosten des Plangebietes stehen randlich zum Steenkamp einige Eichen.

Artenschutz

Das Plangebiet bietet kaum Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber des bestehenden Planungsrechtes keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den begrenzten Lebensraum. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann

zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

6.2.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit dem OOWV abgestimmt.

6.2.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest. Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich im Stadtteil Obenstrohe.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung mit der eingeschossigen Neuplanung an Wohngebäuden (WA2-Gebiete) nicht wesentlich ändern. Die Bebauung fügt sich optisch in die umgebende Bebauung ein und ist zudem durch die Bestandsbebauung weitgehend verdeckt.

6.2.5 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

6.3 Eingriff

Das Gebiet ist bereits weitgehend mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die nicht mit einem Bebauungsplan erfassten Bereiche sind bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Aus rechtlicher Sicht ist die Überplanung mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Kompensation erforderlich.

6.4 Klimaschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften wie Dachbegrünung und Grundstückseingrünungen (Hecken) festgelegt. Zudem sind pro Baugrundstück Laub- oder alternativ Obstbäume zu pflanzen und es werden drei Eichen als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen zu bewerten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, dass die Bebauung zu keinen zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führt.

6.5 Artenschutz

Auch im Siedlungsbereich kommen geschützte und strenggeschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse vor. Daher ist der Artenschutz zu beachten:

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

6.6 Fazit

Es entsteht gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde bereits mit dem OOWV vorabgestimmt, im Ergebnis ist keine Regenrückhaltung im Plangebiet erforderlich.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt, der Anschluss ist noch herzustellen.

7.3 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Zur Abfuhr der Müllbehälter sind in der Planzeichnung die mit dem Landkreis vorabgestimmten Sammelplätze mit ausreichender Länge festgesetzt.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV und ist noch herzustellen.

7.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die verschiedenen Telekommunikationsbetreiber.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3, Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

8.2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 I 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.

8.3 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

8.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Pflanzliste

Bäume gem. TF Nr. 7

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Frangulus alnus</i>	(Faulbaum)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Frühe Traubenkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

Hecke gem. ÖBV Nr. 3 (2xv, mind. 60 cm)

Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

8.6 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

8.7 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

8.8 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

8.9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8.10 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung, für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

9 Verfahrensbetreuung

Das Bebauungsplanverfahren wird durch das Planungsbüro lux planung betreut.

10 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 12.02.2026 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steenkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... 2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ... 2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2026 die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den 2026

.....

Bürgermeister

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 10.04.2026

M. Lux - Dipl. Ing. -



INGENIEURBÜRO
STRASSEN- & TIEFBAU

OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“
Stadt Varel

Böske Gaststättenbetriebe und
Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG

APRIL 2026



INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU



OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung
„Steenkamp“
Stadt Varel



Böske Gaststättenbetriebe und
Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG
Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel

Ingenieurbüro für Straßen - und Tiefbau
Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens
04461 / 7591 – 0
info@ist-planung.de

Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs
Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke
Katharina Kleimeier
Stefan Kloster

PNr. 2877

APRIL 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – VORHABENSBESCHREIBUNG

1. Erläuterungsbericht

Teil B - PLANTEIL

2. Übersichten

2.1	Übersichtskarte	M. 1 : 50.000
2.2	Übersichtslageplan	M. 1 : 5.000

3. Entwässerungspläne

3.1	Flächenaufteilung	M. 1 : 250
3.2	Entwässerungsplan	M. 1 : 250
3.3	Bestandsleitungsplan	M. 1 : 250



Teil A

VORHABENSDESCHREIBUNG





INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung
„Steenkamp“
Stadt Varel

**OBERFLÄCHENENT-
WÄSSERUNGSKONZEPT**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Darstellung des Vorhabens	1
1.1	Vorhabenträger	1
1.2	Planverfasser	1
1.3	Aufgabenstellung.....	1
1.4	Beschreibung der Bestandssituation	1
1.5	Planerische Beschreibung.....	2
1.6	Verwendete Unterlagen	2
2.	Oberflächenentwässerung	2
2.1	Prüfung Versickerung.....	2
2.2	Regenwasser-Kanal	2
2.3	Niederschlagswasserbehandlung.....	3
3.	Schmutzwasserentwässerung.....	3
4.	Zusammenfassung	3

1. Darstellung des Vorhabens

1.1 Vorhabenträger

Bauherr der geplanten Erschließung des BP-Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“ in Varel, ist die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG, Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel. Ansprechpartnerin ist Sina Görlich, Tel. 04451/ 9507536.

1.2 Planverfasser

Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB mit Sitz am Nordfrost-Ring 21 in 26419 Schortens. Tel.: 04461/ 7591-0.

1.3 Aufgabenstellung

Die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG beabsichtigt, in Varel ein neues Areal für Wohnbebauung zu erschließen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung für das Gebiet „Steenkamp“ aufgestellt. Im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens ist die Organisation und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers planerisch darzustellen und konzeptionell zu bewerten. Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen Entwässerungssystems, das sowohl den technischen als auch den umweltfachlichen Anforderungen entspricht und eine schadlose Ableitung gewährleistet.

Zu diesem Zweck ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, das die wesentlichen Aspekte des B-Plan-Gebietes und der Bestandssituation bezogen auf das Kanalsystem beinhaltet. Das OEK bildet somit eine fachliche Grundlage für die weitere planerische Ausarbeitung, die Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie für die späteren Planungsphasen.

1.4 Beschreibung der Bestandssituation

Für das geplante Bauvorhaben durch die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG wird das 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ in der Stadt Varel durchgeführt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Friesland, in der Stadt Varel, und befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet südlich der L 818 (Mühlenteichstraße) und nördlich der L 819 (Wiefelsteder Straße). Direkt westlich angrenzend verläuft der Riesweg. In östlicher und südlicher Richtung ist die Straße Steenkamp gelegen. Die betreffende Fläche wurde bislang vorrangig als Wildgehege inkl. Betriebsgebäude genutzt. Teilweise befinden sich im Plangebiet bestehende Wohngebäude, die erhalten bleiben.

Lagebezogen gehört das Gebiet zur Gemarkung Varel-Land (0908), Flur 32, Flurstücke 205/4, 206/4, 207/2, 208/2, 205/7 und 206/10. Das Gebiet ist von bestehender Wohnbebauung umschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den unbebauten Grundstücken verbleibt derzeit vor Ort. Es versickert oder fließt in Richtung der Bestandsbebauung.

In den umliegenden Straßen ist ein Regenwasser-Kanalnetz vorhanden, an dem die bestehenden, bebauten Grundstücke angeschlossen sind. Regenrückhaltesysteme oder Entwässerungsgräben sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.

1.5 Planerische Beschreibung

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser künftig über ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle in den vorhandenen RW-Kanalbestand in der Straße Steenkamp einzuleiten.

Eine Regenrückhaltung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich, da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine entsprechenden Rückhaltemaßnahmen vorgesehen sind. Ebenso werden keine Behandlungsanlagen, wie z.B. eine Sedimentationsanlage, eingeplant.

Die notwendigen Maßnahmen zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung im B-Plan-Gebiet wurden in einem Abstimmungsgespräch mit dem OOWV, Herr Appeldorn, am 09.04.2026 ausführlich erörtert und festgelegt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird der OOWV, Herr Appeldorn, mit einer entsprechenden Stellungnahme die festgelegten Entwässerungsmaßnahmen bestätigen.

1.6 Verwendete Unterlagen

- Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“ - Entwurf - , Stadt Varel, Stand: 01.04.2026
- Städtebauliches Konzept „Steenkamp“ des Büros Lux Planung aus Oldenburg
- Planauskunft/ Bestandsleitungen RW und SW des OOWV, Brake vom 09.02.2026
- Katasterdaten als Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGLN)

2. Oberflächenentwässerung

2.1 Prüfung Versickerung

Auf die Überprüfung der Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann im Rahmen des OEK verzichtet werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in das bereits vorhandene Regenwasser-Kanalnetz (Abstimmung OOWV vom 09.04.2026).

2.2 Regenwasser-Kanal

An der östlichen Grenze des geplanten Baugebietes verläuft die Straße Steenkamp, worüber der B-Plan-Bereich erschlossen wird. In der Straße Steenkamp befindet sich ein Regenwasserkanal DN 400, an den die Oberflächenentwässerung des neuen Wohnareals angeschlossen werden soll.

In der Erschließungsstraße des künftigen Baugebiets wird ein Regenwasserkanal DN 300 (Vorplanungswert) verlegt. Hier schließen die Straßenabläufe und die Grundstücksentwässerungsleitungen an. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen RW-Kanal DN 400 in der Straße Steenkamp. Als Anschlusspunkt wird zwischen die bestehenden Schächte 23341 und 23342 ein neuer Zwischenschacht DN 1500 (Vorplanungswert) gesetzt.

Die detaillierte Dimensionierung des neuen RW-Kanalnetzes und des Anschlussschachtes erfolgen im Rahmen der Entwurfsplanung des künftigen Baugebietes. Des Weiteren werden dann die Leitungskreuzungen und Höhenlagen überprüft.

2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Auf die Überprüfung der Bewertung des Niederschlagswassers gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 kann im Rahmen des OEK verzichtet werden. Gemäß der Abstimmung mit dem OOWV, Herr Appeldorn, vom 09.04.2026 ist keine Sedimentationsanlage oder ähnliches im geplanten Baugebiet vor der Einleitung in den bestehenden RW-Kanal erforderlich.

3. Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser im B-Plan-Gebiet wird in den SW-Kanal-Bestand eingeleitet. Der genaue Anschlusspunkt in der Straße Steenkamp und die Art der Ausführung werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanungsplanung festgelegt. Dieses Vorgehen wurde ebenfalls am 09.04.2026 mit dem OOWV (Herr Appeldorn) besprochen und festgelegt.

4. Zusammenfassung

Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept bildet die wasserwirtschaftliche Grundlage für die Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 34 „Steenkamp“ und berücksichtigt sowohl die hydraulischen als auch die umweltfachlichen Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt gemäß Abstimmung mit dem OOWV (Herr Appeldorn, 09.04.2026) in den RW-Kanalbestand.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke

Schortens, April 2026

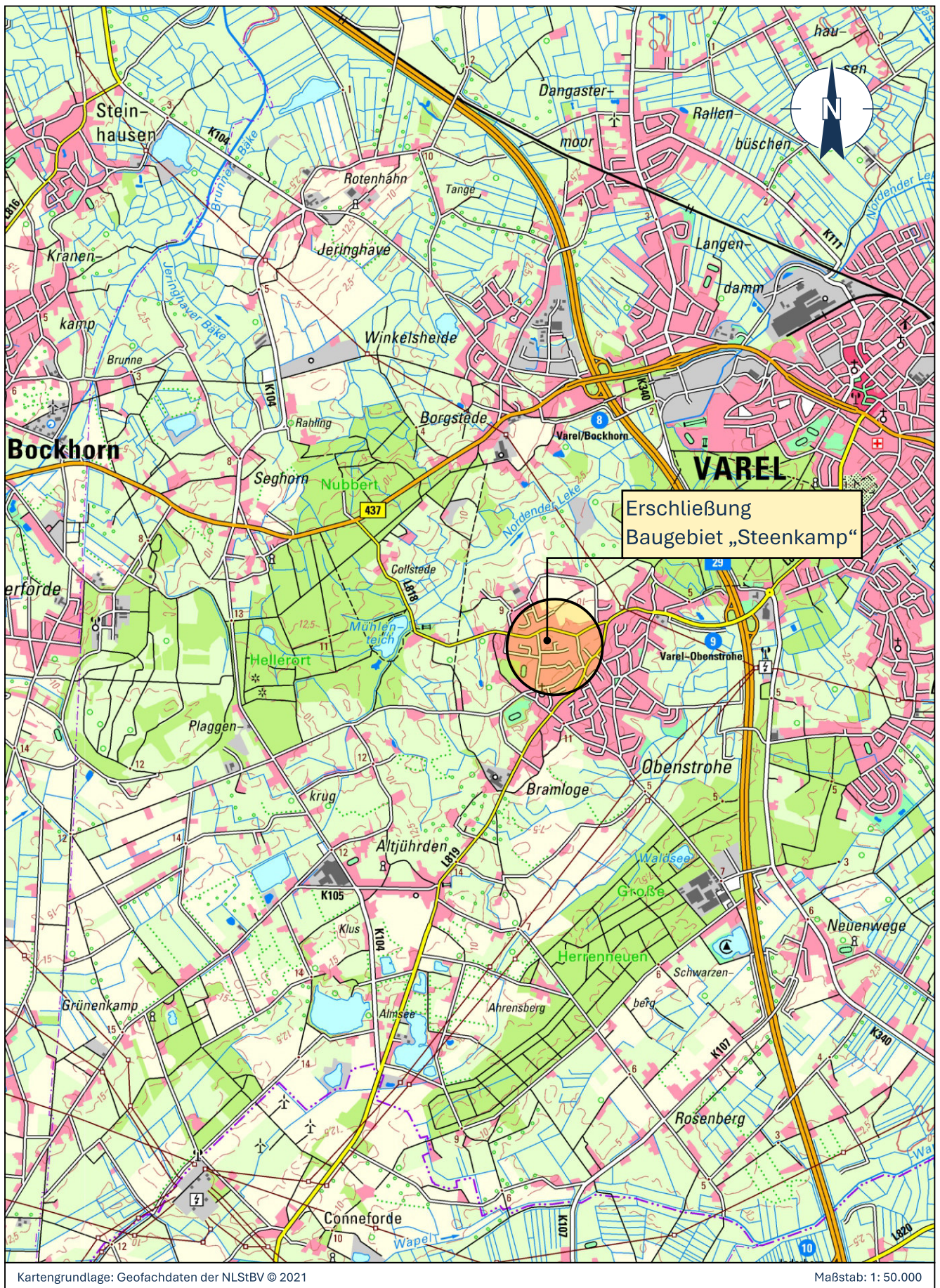
Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs



Teil B

PLANTEIL





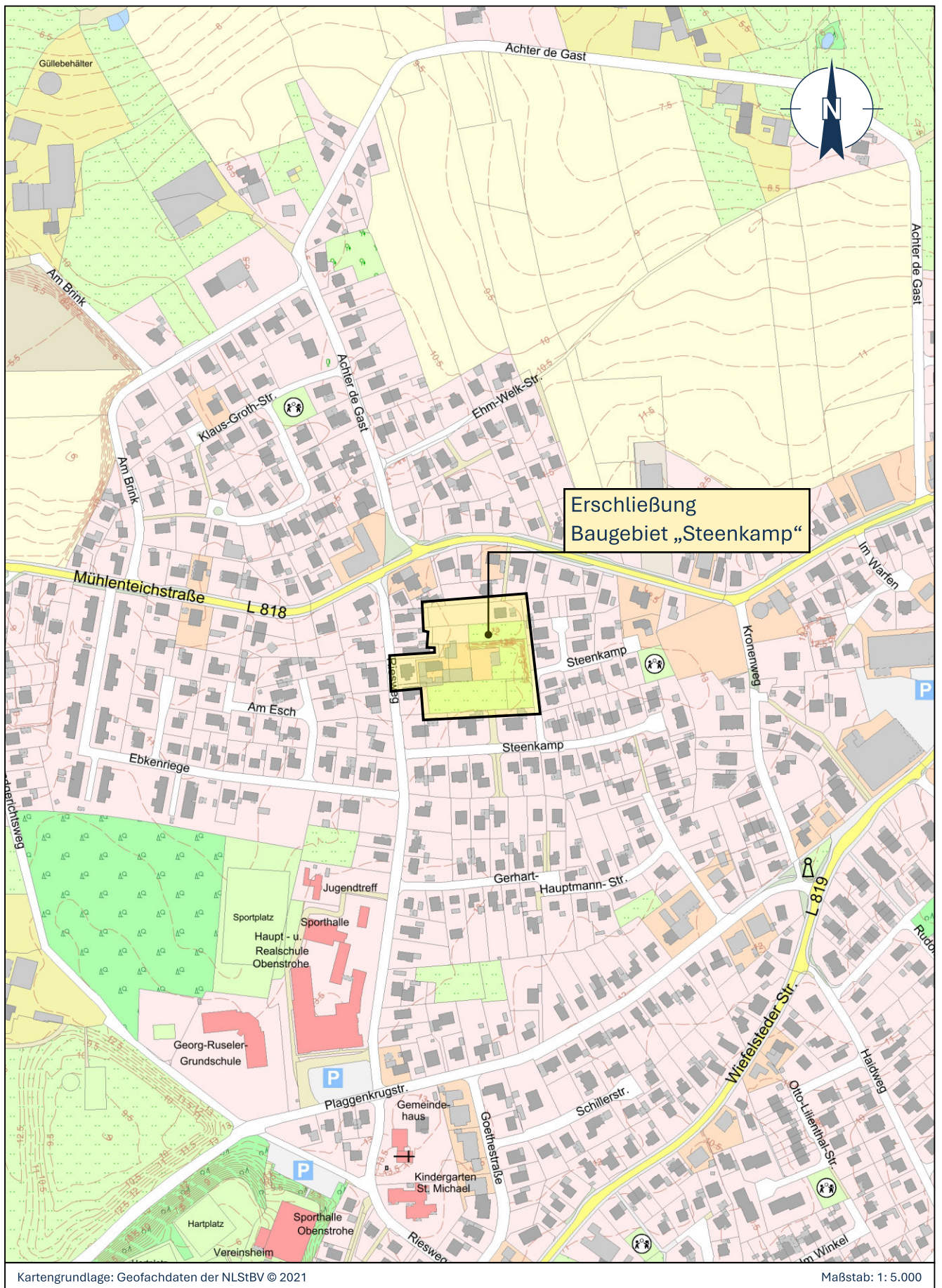
Böske Gaststättenbetriebe und
Betreuungsgesellschaft
Erschließung Baugebiet „Steenkamp“

IST INGENIEURBÜRO
STRASSEN- & TIEFBAU

Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.1 Übersichtskarte

Projektnr.:
2877
Datum:
12.02.26
Zeichner:
KKI
Bearbeiter:
KBa



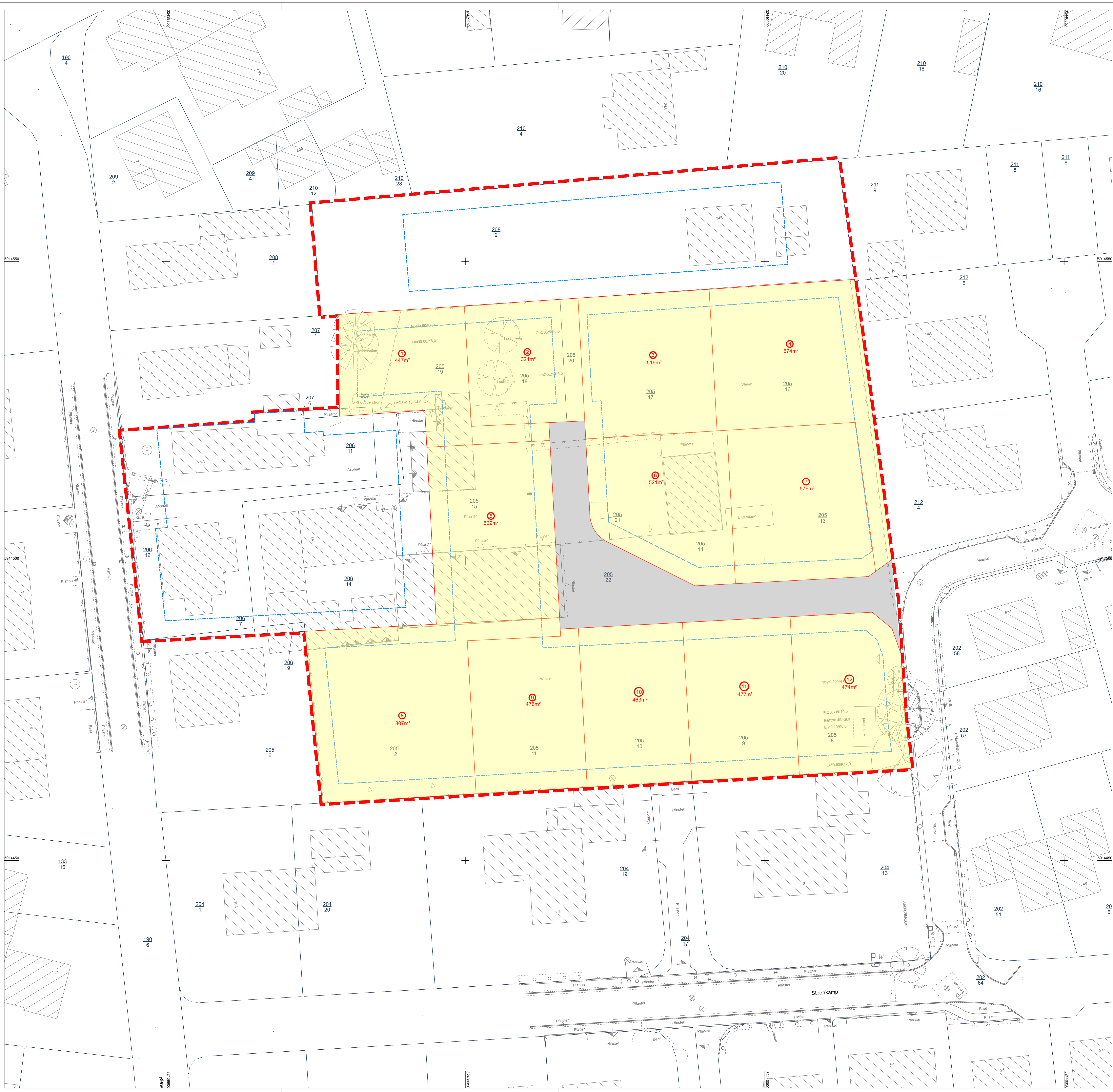
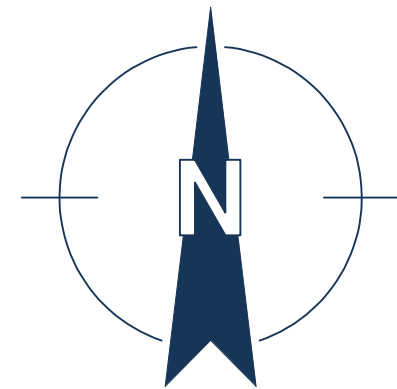
Böske Gaststättenbetriebe und Betreuungsgesellschaft Erschließung Baugebiet „Steenkamp“



Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.2 Übersichtslageplan

Projektnr.:
2877
Datum:
12.02.26
Zeichner:
KKI
Bearbeiter:
KBa



Verkehrsfläche

Grundstück

Bebauungsplangrenze

Baufeldgrenze

Grundstücksgrenze

④

Grundstücksnummer

674m²

Grundstücksfläche in m²

Kataster:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2026

Topographie:
Vermessungsbüro Plate
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens

PLATE

Vermessung

09.04.2026

Koordinatenreferenzsysteme:
Lageangaben: ETRS_89_UTM32
Höhenangaben: DE_DHN2016_NH

Bauherr:
Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG
Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel

Projekt:
Erschließung B-Plan Nr. 34, 4. Änderung
Baugebiet "Steenkamp" in Varel

ProjektNr.:
2877

Leistungsphase:
Lph 2 - Vorplanung

AnlagenNr.:
3.1

Plan:
Flächenaufteilung

Maßstab:
1 : 250

Blatt:
00

Index:

Indextext:

Bearbeiter:
KBa

Zeichner:
SK

Datum:
15.04.26

Planverfasser:

IST

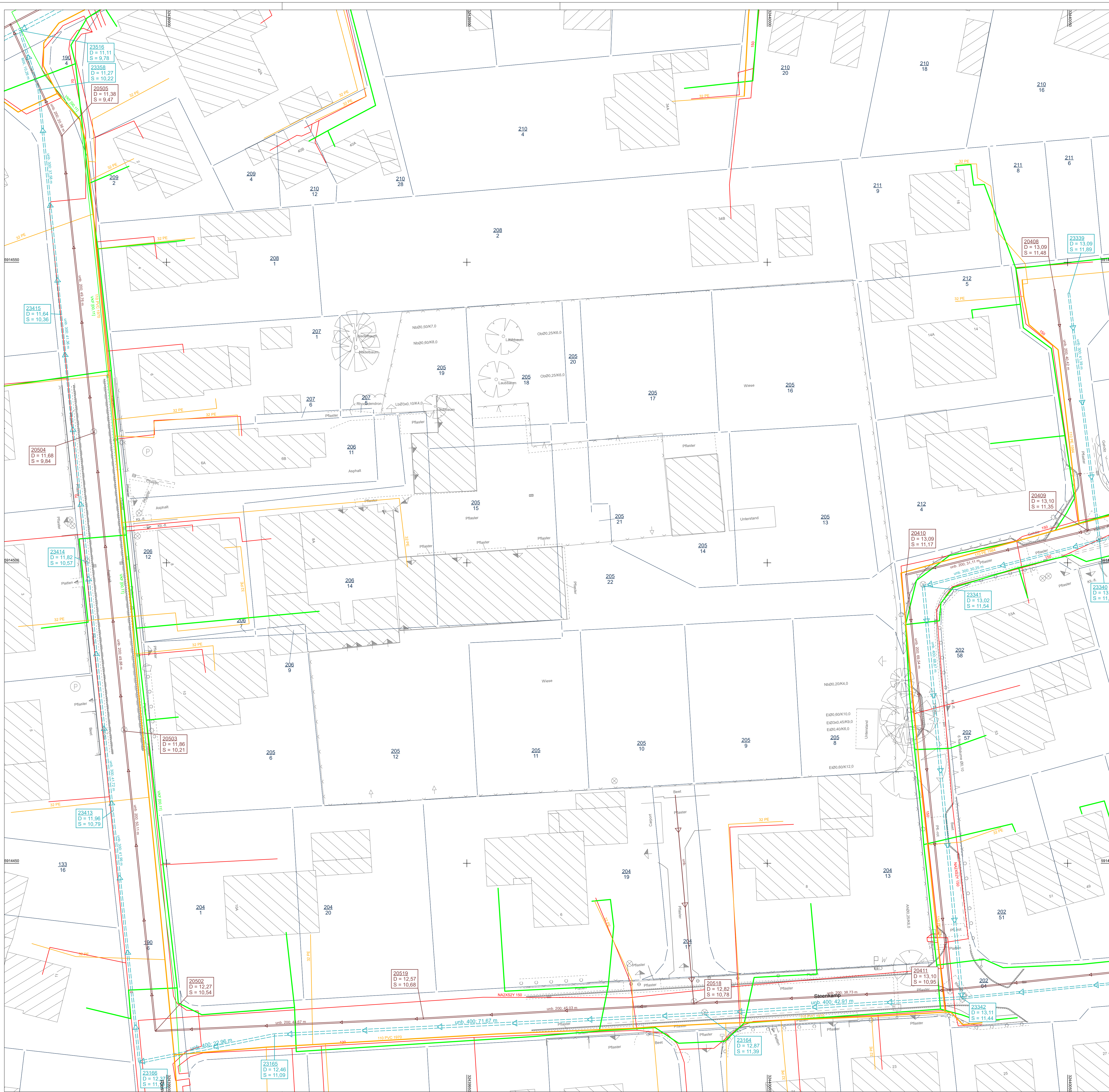
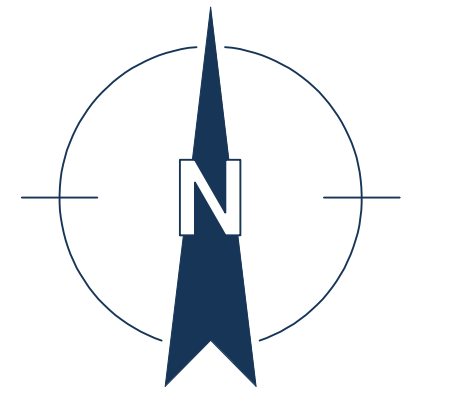
INGENIEURBÜRO
STRASSEN- & TIEFBAU

Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21
26419 Schortens

Tel. 04461 / 7591-0
www.ist-planung.de

Proj. 2877 - SK - 15.04.2026 - Datei PA-26419 PLT - Blatt 26419

card1



Die Darstellung der Versorgungsleitungen ist unverbindlich und dient als allgemeine Information über bestehende Versorgungsleitungen. Die Anzahl und die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Unterlagen der Versorgungsträger zu entnehmen und durch Querschläge zu prüfen. Für eine Vollständigkeit der dargestellten Versorgungsleitungen wird keine Gewähr übernommen. Die ausführende Firma hat die aktuellen Bestandsunterlagen der Versorgungsträger einzuholen.

- | | |
|--|--------------------------------|
| | vorh. Regenwasserkanal |
| | vorh. Schmutzwasserkanal |
| | Fernmeldeleitung / stillgelegt |
| | Stromversorgung / stillgelegt |
| | Gasversorgung / stillgelegt |

Kataster: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	
Topographie: Vermessungsbüro Plate Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortem	
Koordinatenreferenzsysteme: Legungsbasis: ETRS_89_UTM32 Höhenangabe: DE_DHHN2016_NH	© 2026 09.04.2026

Bauherr:
Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG
Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel

Projekt:	Projektnr.:
Erschließung B-Plan Nr. 34, 4. Änderung Baugebiet "Steenkamp" in Varel	2877

Leistungsphase:	Anlagennr.:
Lph 2 - Vorplanung	3.3

Plan:	Maßstab:	Blatt:	Index:
Bestandsleitungsplan	1 : 250		00

Indextext:	Bearbeiter:	Zeichner:	Datum:
	KBa	SK	15.04.26

Planverfasser:

 **INGENIEURBÜRO**
STRASSEN- & TIEFBAU

Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de



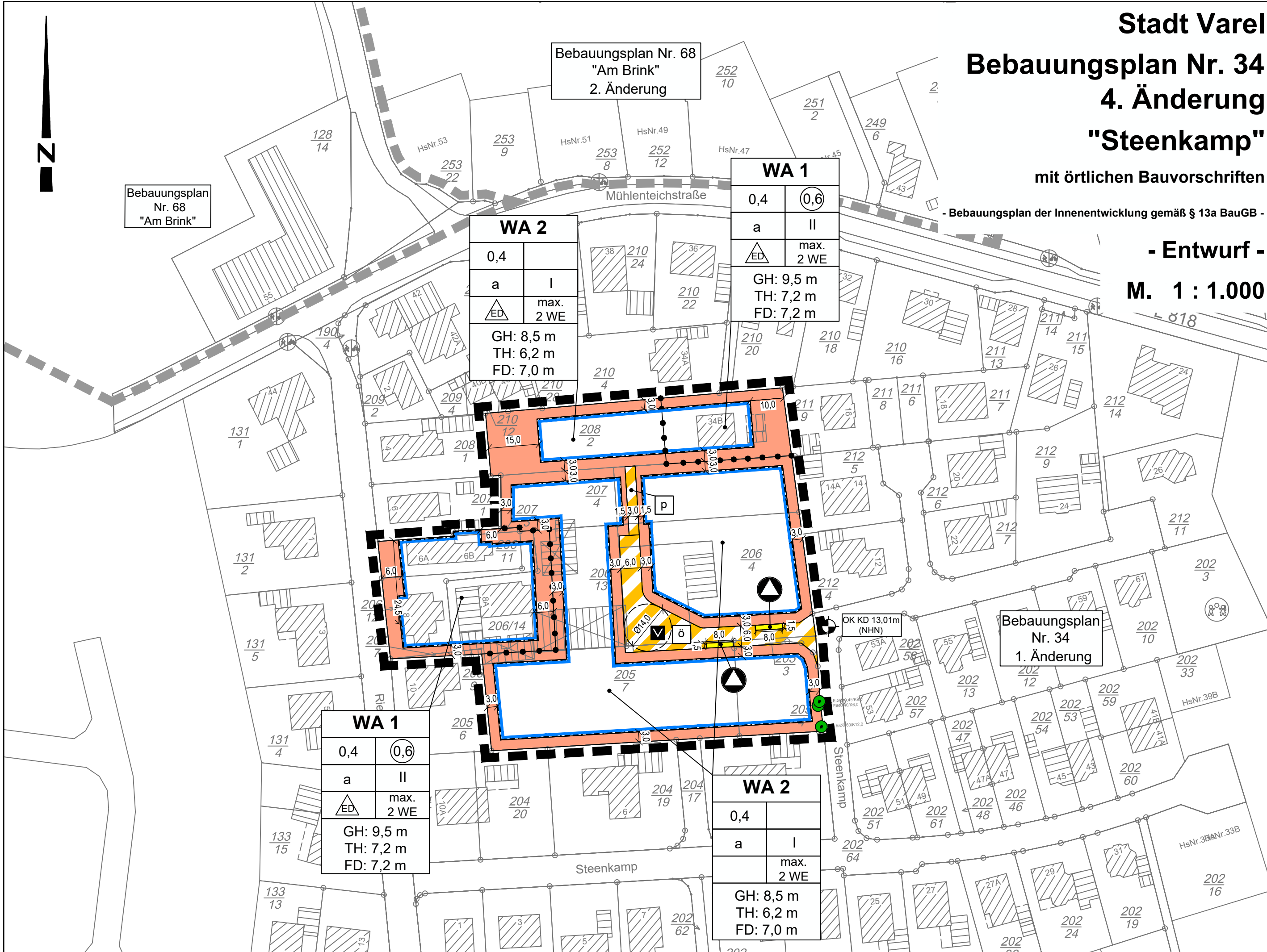
INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

Nordfrost Ring 21
26419 Schortens

Tel +49 (0)4461 75910

www.ist-planung.de

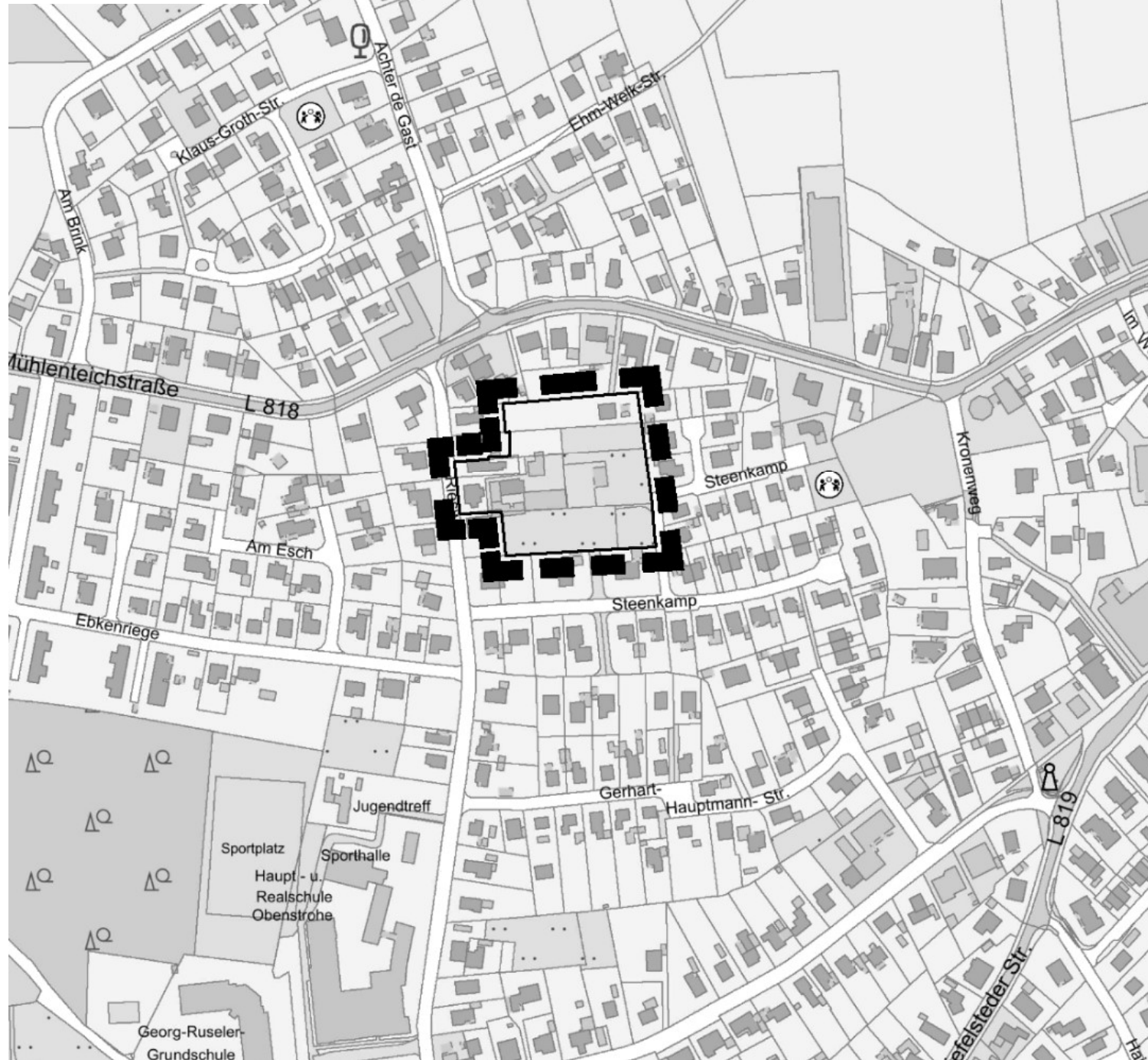


Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ 4. Änderung

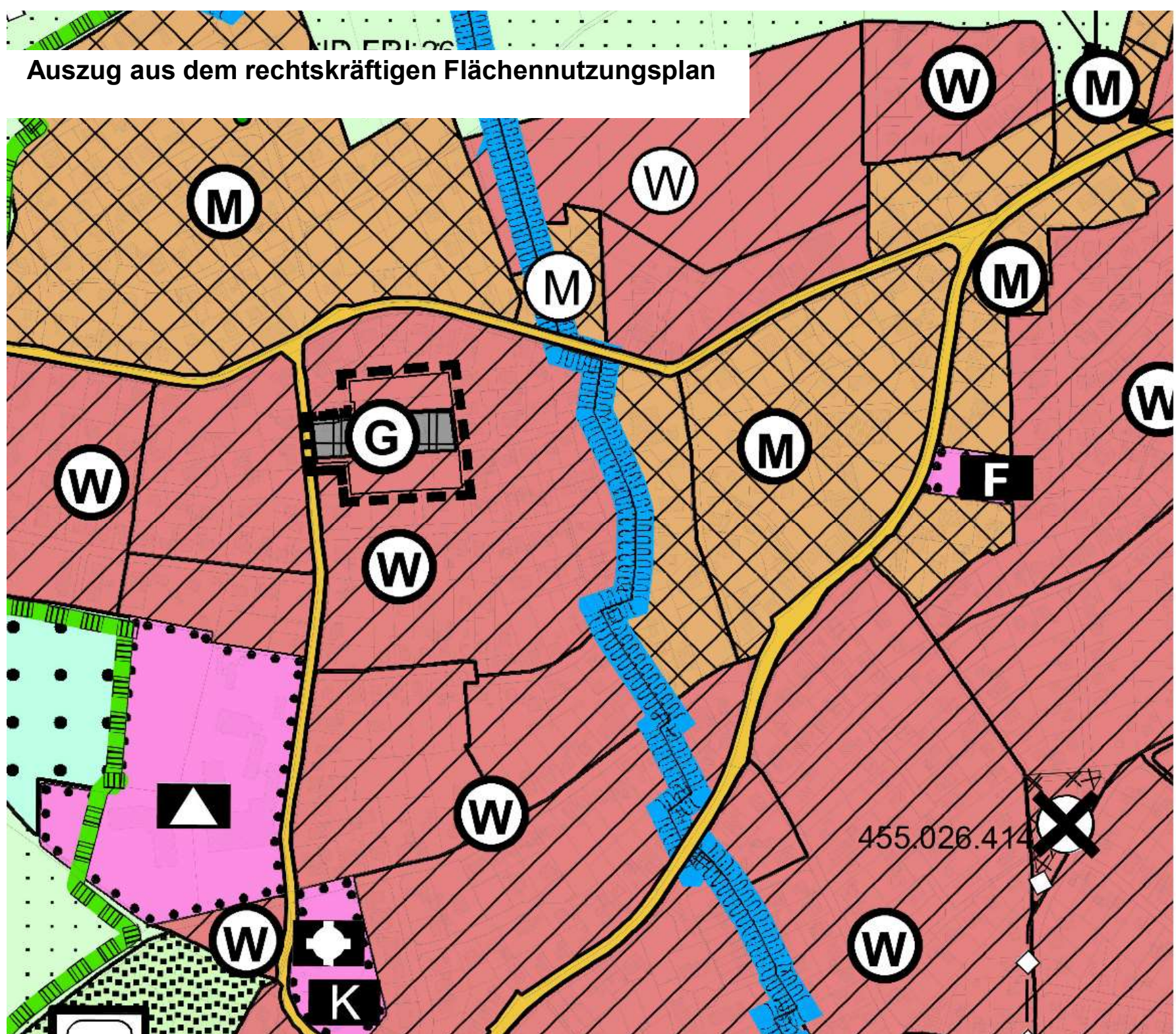
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

12.05.026

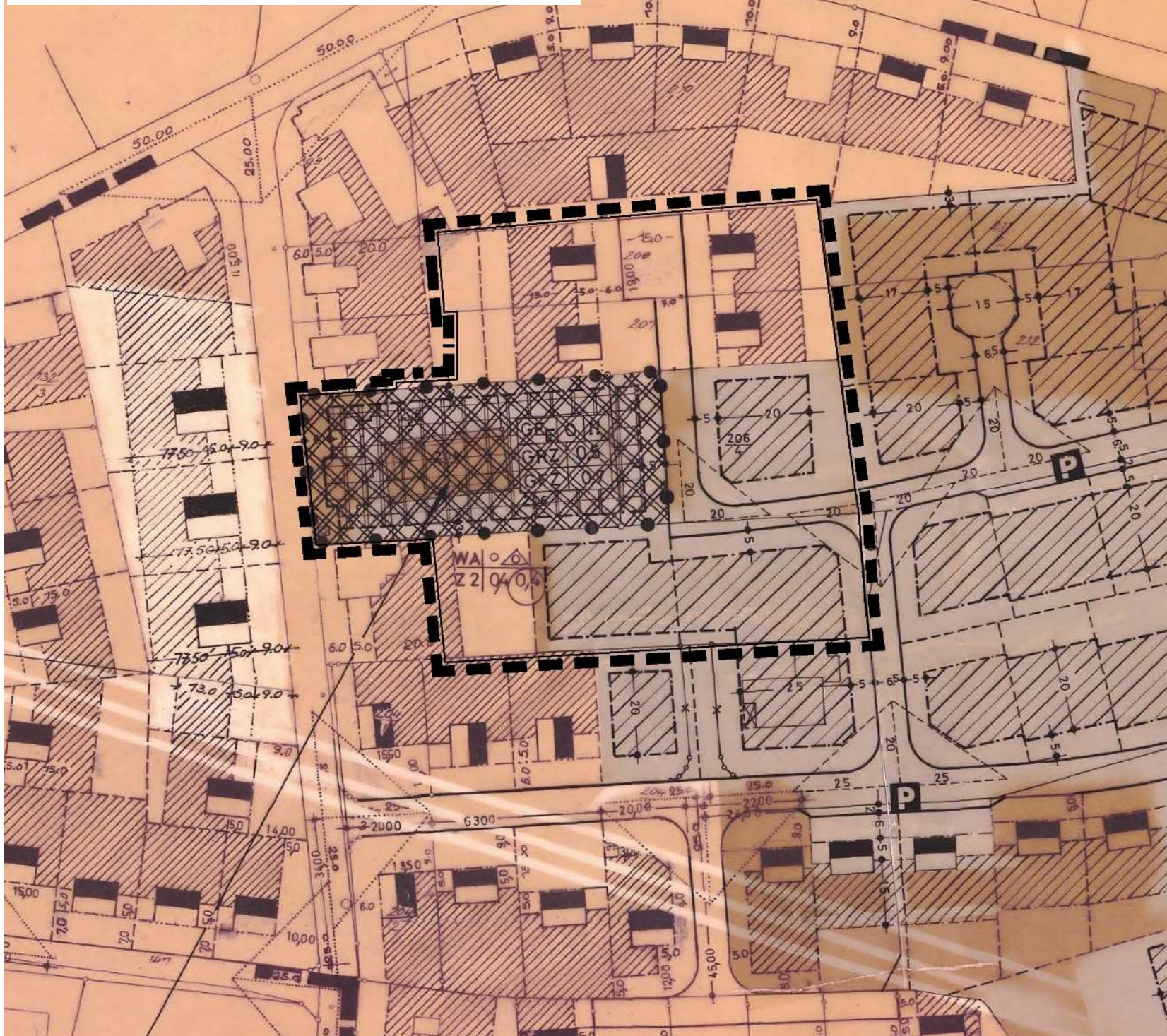
Übersichtsplan



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 34.1



Reaktivierung einer Innenbereichsfläche

Überplanung

- von Gewerbehallen
- einer Dammwildgeheges
- eines Ziergartens im Norden
- Einbeziehung von 2 Wohngebäuden am Riesweg

Erschließung von Osten über den Steenkamp

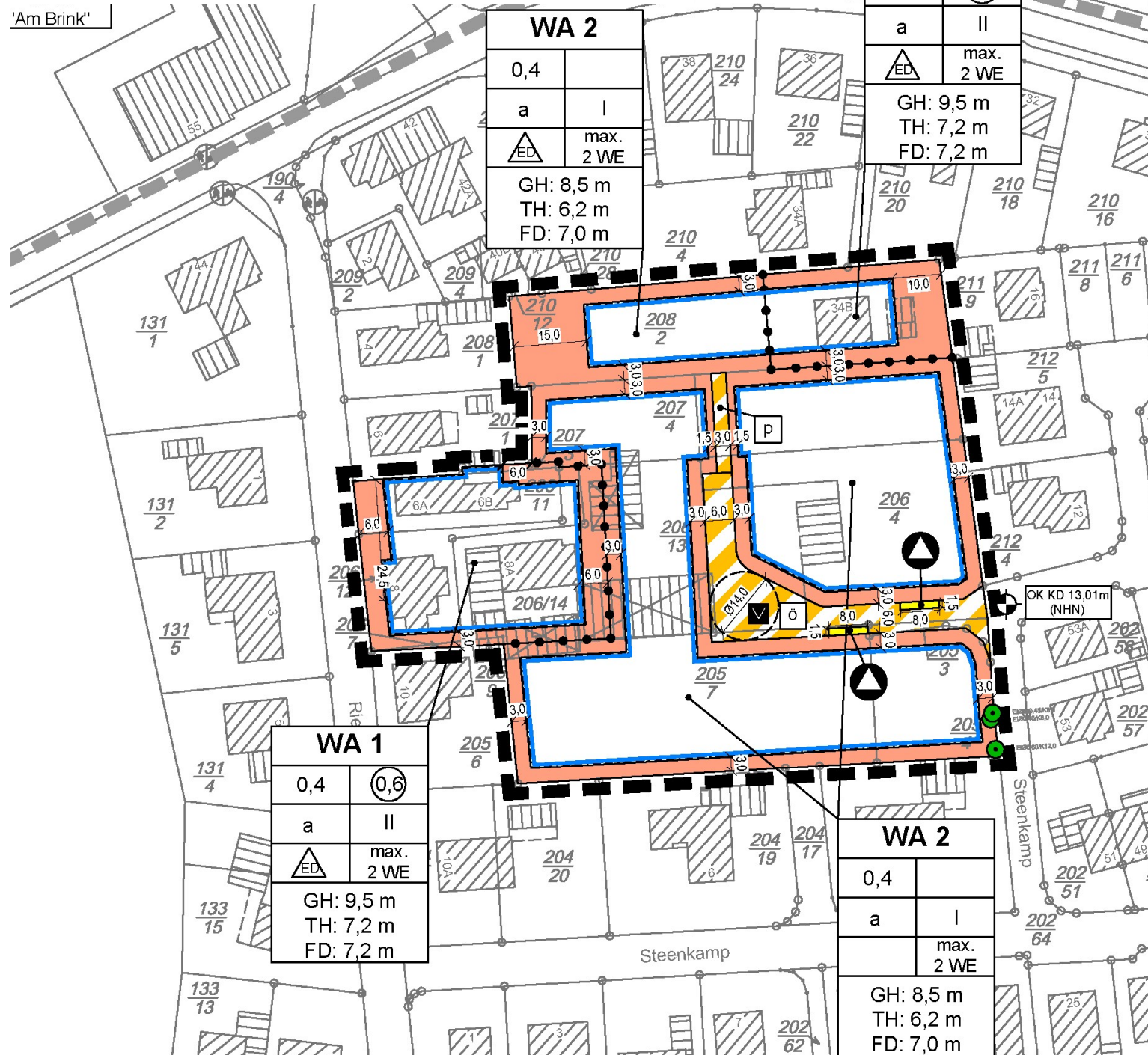
- Realisierung einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung

Luftbild mit Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 34 – 4. Änderung

"Am Brink"



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO

- 2.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.
- 2.2 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe FD.
- 2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).
- 2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 u. 14 BauNVO

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig, mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m. Die private Verkehrsfläche ist davon ausgenommen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen WE in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneute Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.“

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

- 7.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.2 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

2. Flachdächer

Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen. Die Dachbegrünung gilt für Haupt- und Nebenanlagen.

3. Einfriedungen

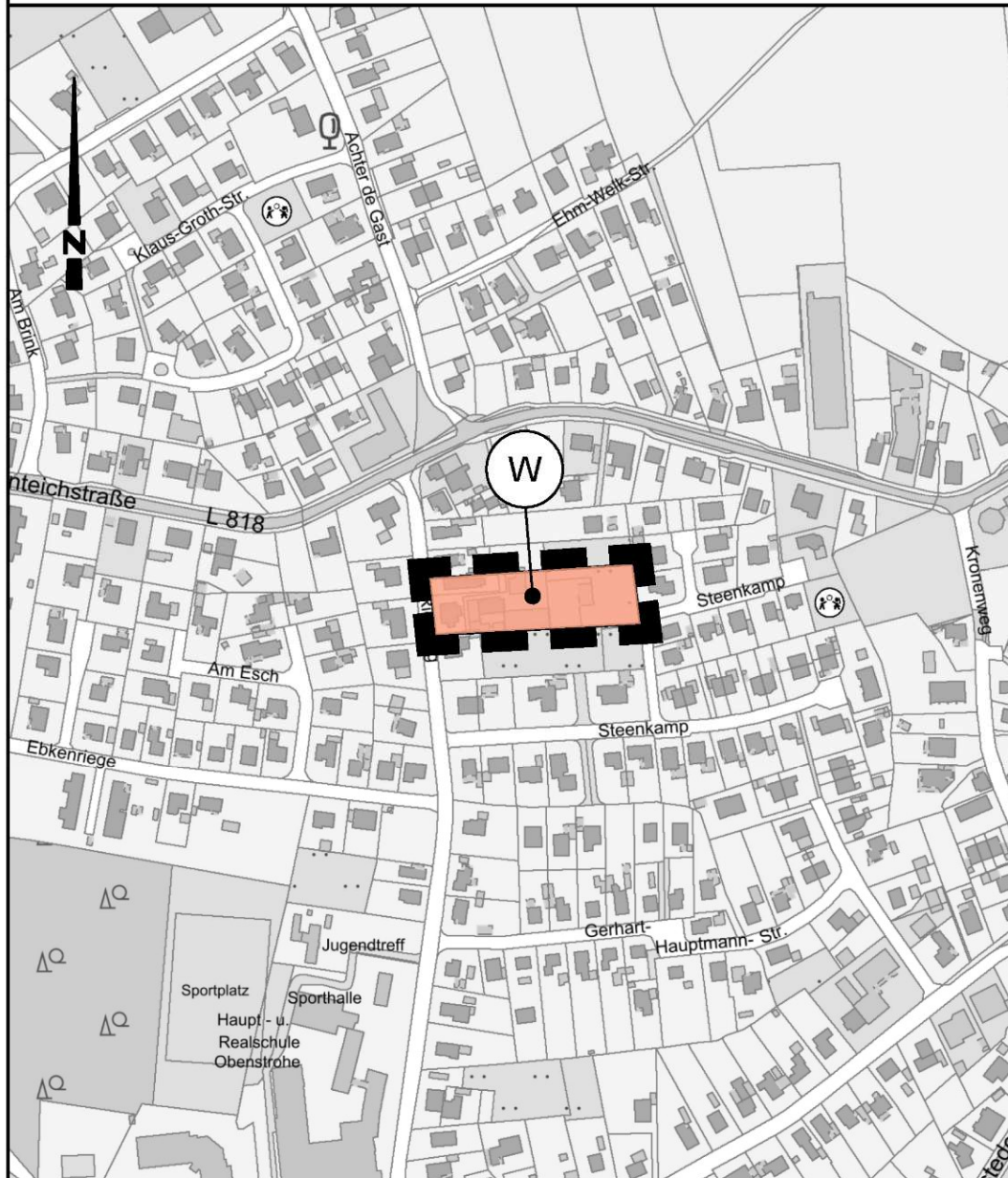
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 6) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Als sichtbare Materialien sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.



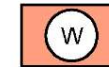
20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

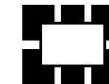
M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



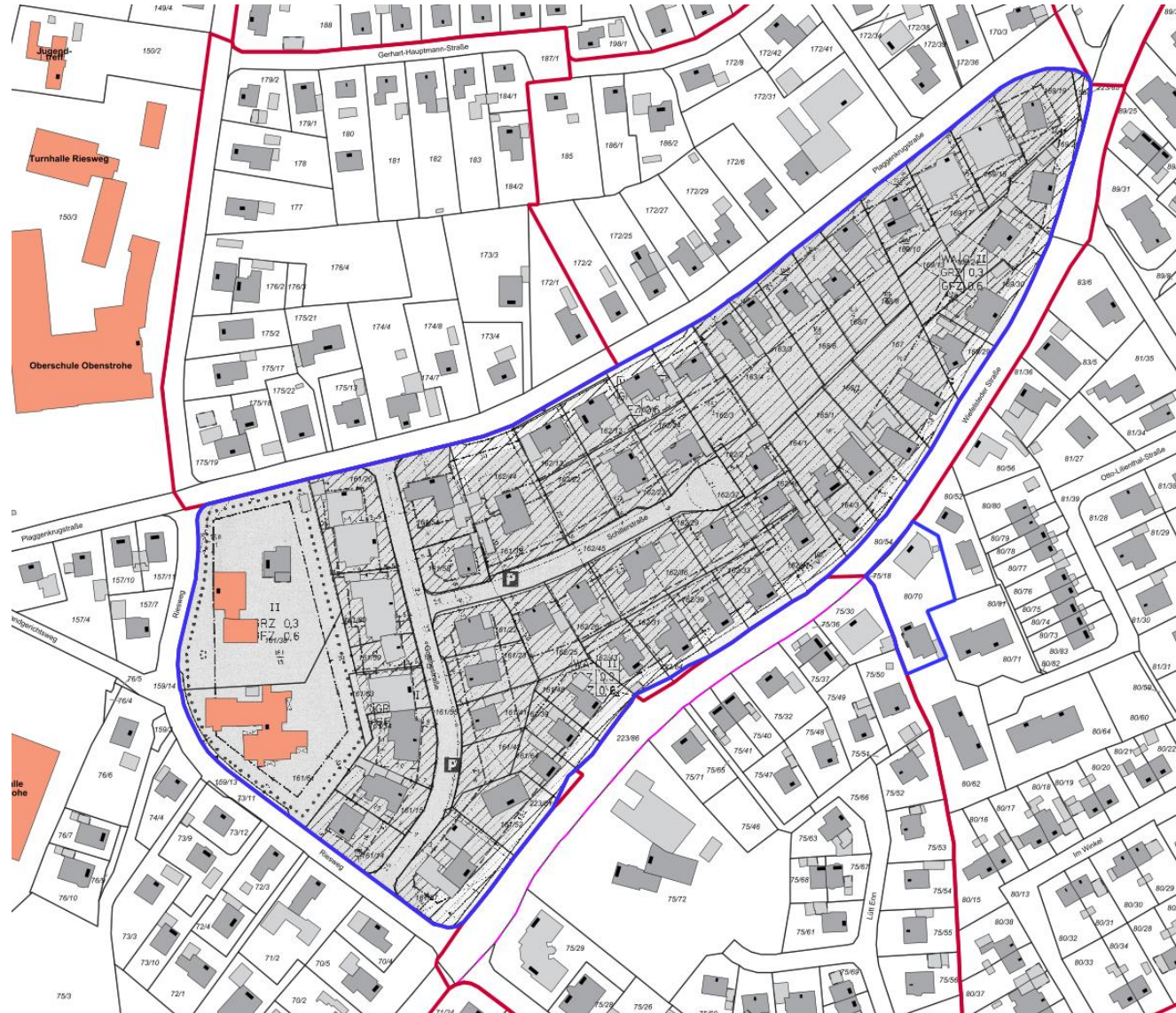
Geltungsbereich der FNP-Anpassung

- Bedarfsfolien

Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
12.05.2026, öffentlicher Teil

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59



Größe ca. 61.000 m²

Gebietsfestsetzung:
Allgemeines Wohngebiet (bis auf
Kindergarten und Gemeindehaus)

Anlass und Ziel der Planung

Die Zahnarztpraxis an der Goethestraße möchte sich baulich erweitern. Zahnärzte gelten als freier Beruf.

Gem. § 13 BauNVO sind freie Berufe in **allgemeinen Wohngebieten** nur in Räumen (und nicht in ganzen Gebäuden) zulässig.

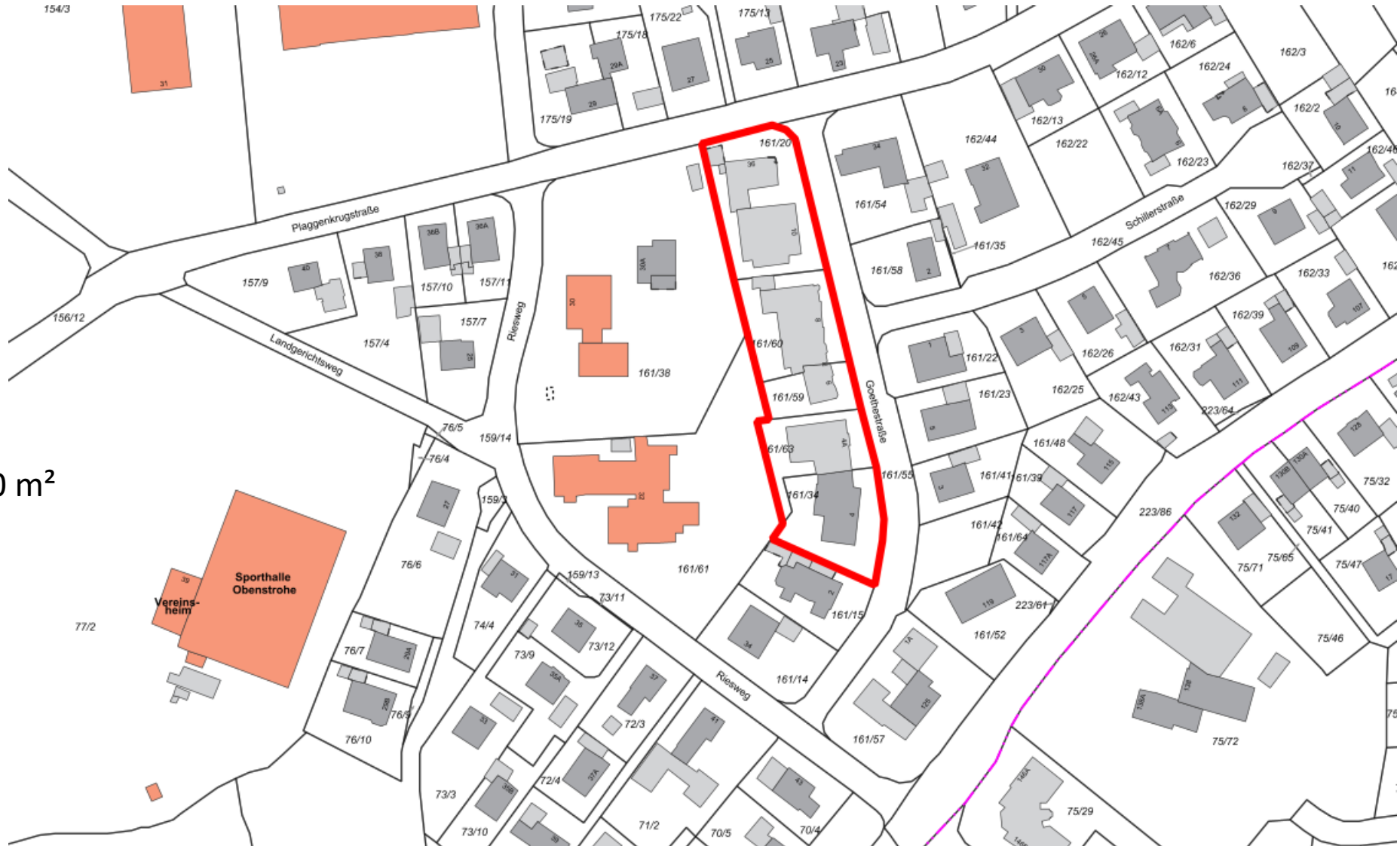
Gem. § 13 BauNVO ist in **Mischgebieten** die Ausübung eines freien Berufs auch in Gebäuden zulässig.

- Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan im Bereich der Goethestraße geändert werden und im Bereich der Goethestraße in Zukunft ein Mischgebiet ausweisen.
- In dem Zuge soll auch für die nördlich angrenzenden Flurstücke mit Apotheke, Hausarztpraxis, Physiotherapiepraxis, Frisör und Wohnnutzung die Ausweisung als Mischgebiet erfolgen.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Geltungsbereich der BPlan-Änderung

Größe ca. 4.100 m²



Verfahren

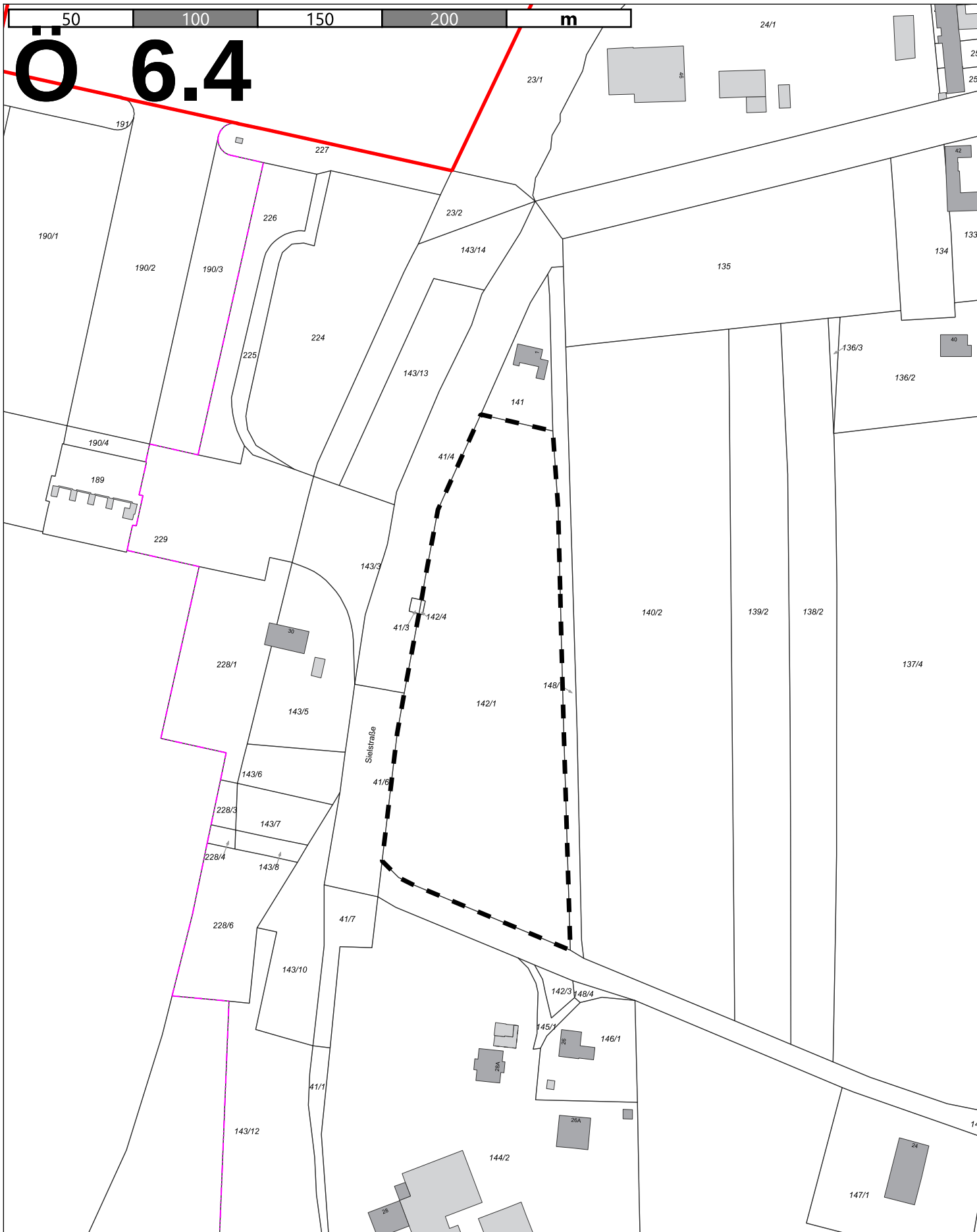
Aufgrund der geringfügigen Änderungen und dem kleinen Geltungsbereich (4.100 m²) soll das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bislang Wohnbauflächen aus. Entsprechend ist eine Berichtigung erforderlich.

Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Goethestraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 276 "Parkplatz Sielstraße"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LGLN 2026

Stadt Varel
Erstellt von: FB Planung und Bau
Erstellt am: 30.04.2026
Maßstab 1:2000



Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
12.05.2026, öffentlicher Teil

Anlass und Ziel der Planung, Verfahren

An der Sielstraße im Nordseebad Dangast werden seit geraumer Zeit Teile einer privaten Grünfläche als Parkplatzfläche bewirtschaftet. Diese Nutzung soll nun rechtlich gesichert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist dies nur über einen Bebauungsplan möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich bereits eine Grünfläche mit der zusätzlichen Signatur Parkplatzfläche aus. Entsprechend ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276 im Luftbild



Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Ö 6.5



Rücknahme einer Stellungnahme der Stadt Varel im
Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweg
einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der
B 437 bis zum Mühlenteich

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
12.05.2026, öffentlicher Teil

Sach- und Rechtslage

Die Stadt Varel wurde im Jahr 2021 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) plant den Neubau eines Radweges einschl. Ausbau/Sanierung der Landesstraße L 818 in der Ortschaft Oberstrohe. Der geplante Radweg bildet den Lückenschluss zwischen dem ersten Abschnitt des Radweges an der L 818 und dem vorhandenen Radweg an der B 437.

Der geplante Radweg weist in dem zu planenden Teilstück einen Regelquerschnitt von 2,0 m zuzüglich eines Sicherheitsstreifens auf. Neben dem neuen Radweg sollen durch Erweiterungen der Fahrbahn an vorhandenen Engstellen in den Kurvenbereichen auf eine Regelbreite von 5,50 m Verbesserungen der Verkehrssicherheit erzielt werden.

Die Planungen der NLStBV sehen in dem Bereich des ehemaligen Forsthauses (Hausnummer 82) auf der westlichen Seite und der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hausnummer 93) auf der östlichen Seite auf einer Länge von ca. 70 m eine eingeeengte, auf 3,00 m reduzierte, einspurige Fahrbahnführung vor.

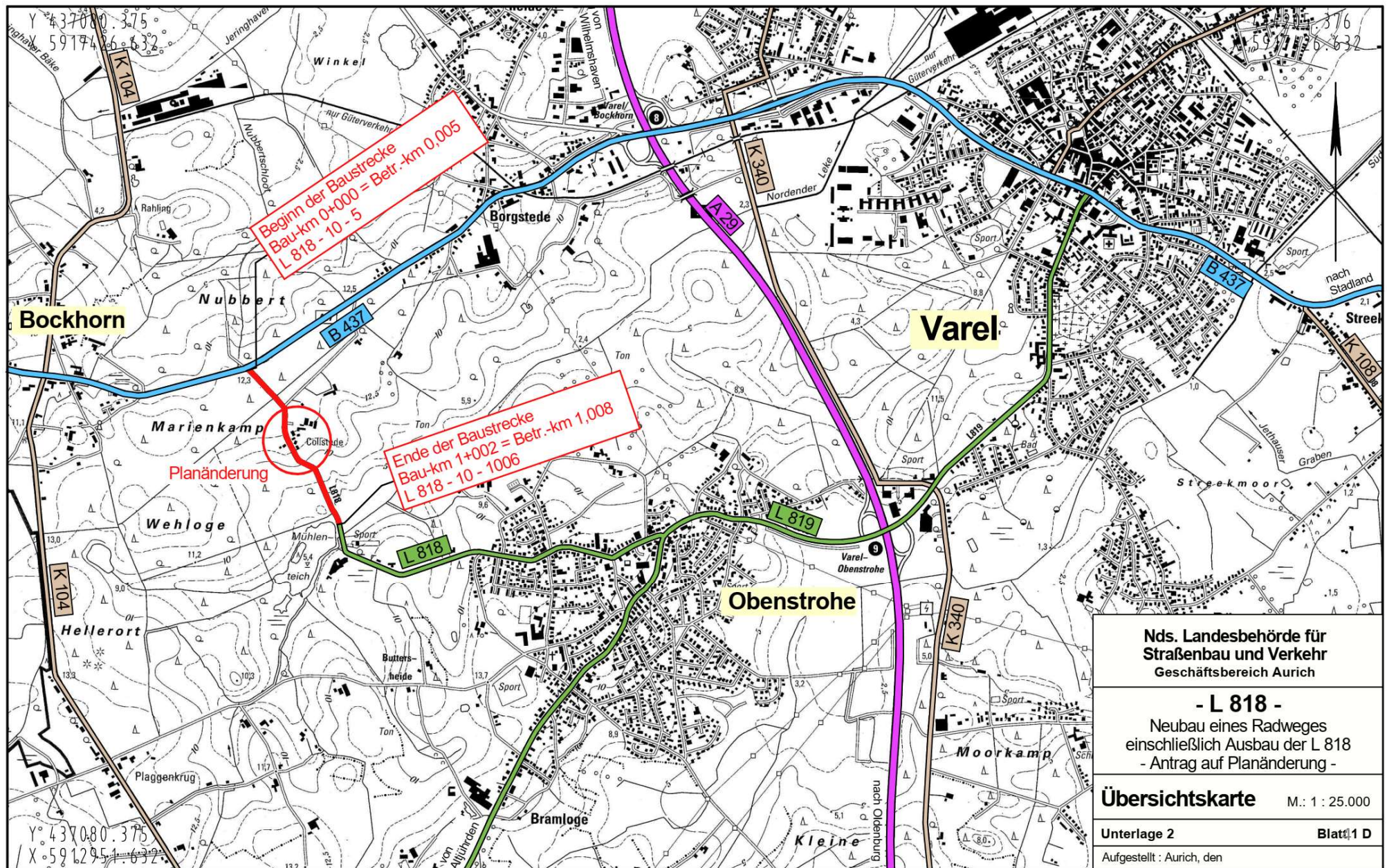
Die Stellungnahme der Stadt Varel gibt zu bedenken, dass die geplante Verkehrsführung eine nicht zu unterschätzende Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs darstellt und es zu Verkehrsbehinderungen kommen kann. In der Stellungnahme wird seitens der Stadt Varel zudem eine durchgehende Zweispurigkeit der Straße mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m und einer Radwegbreite von 2,00 m empfohlen.

Die NLStBV wurde in der Stellungnahme aufgefordert, alle rechtlichen Möglichkeiten zum Erwerb der notwendigen Flächen zu prüfen und durchzusetzen, um eine durchgehende Zweispurigkeit der Straße mit einer Querschnittsbreite von mind. 5,50 m und einer Radwegbreite von mind. 2,00 m zu gewährleisten.

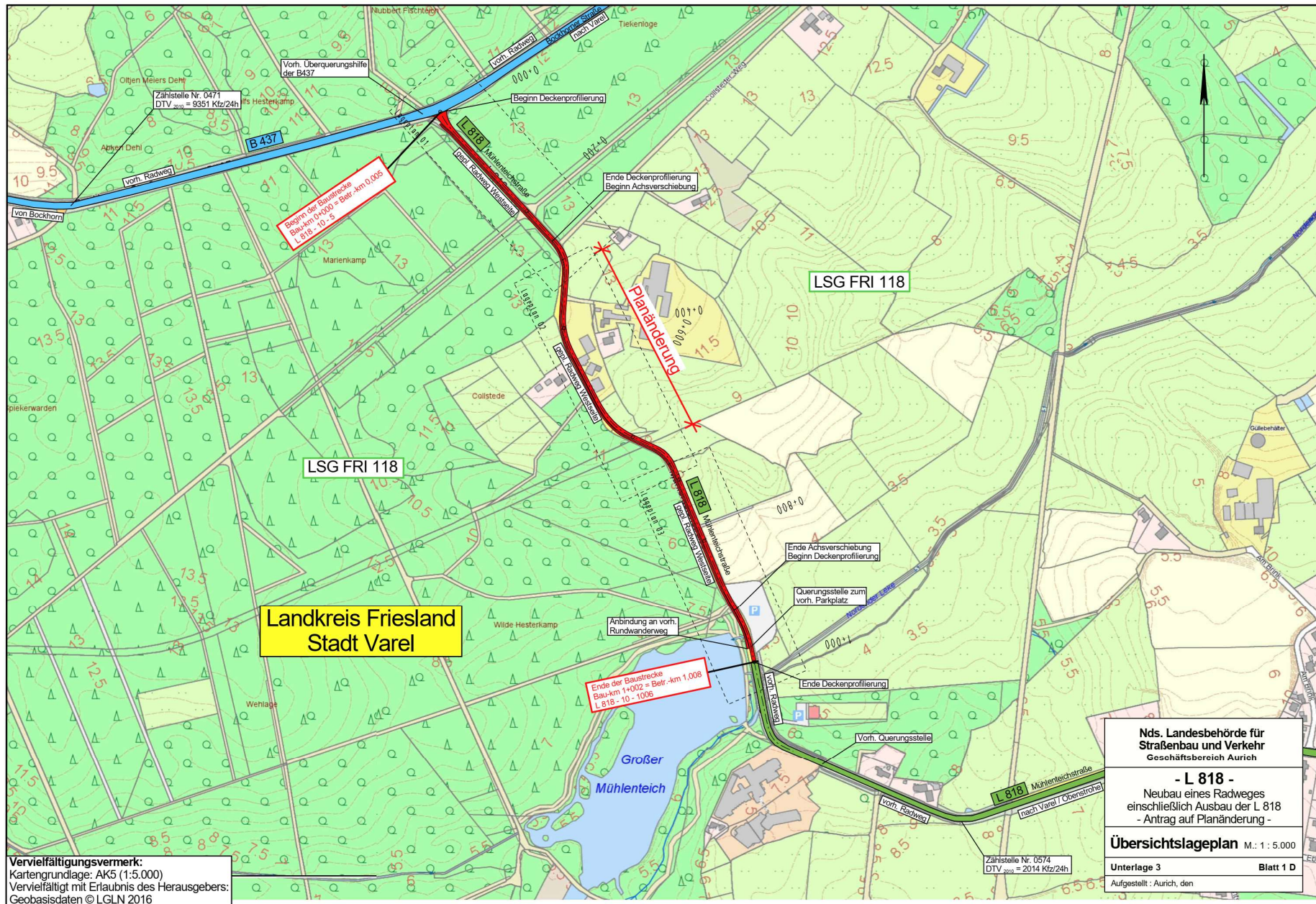
Die Eigentümer der o.g. Grundstücke sind nicht bereit, notwendige Teile ihres Grundstücks für den Neubau eines Radweges einschl. des durchgehend zweispurigen Ausbau der Landesstraße abzugeben.

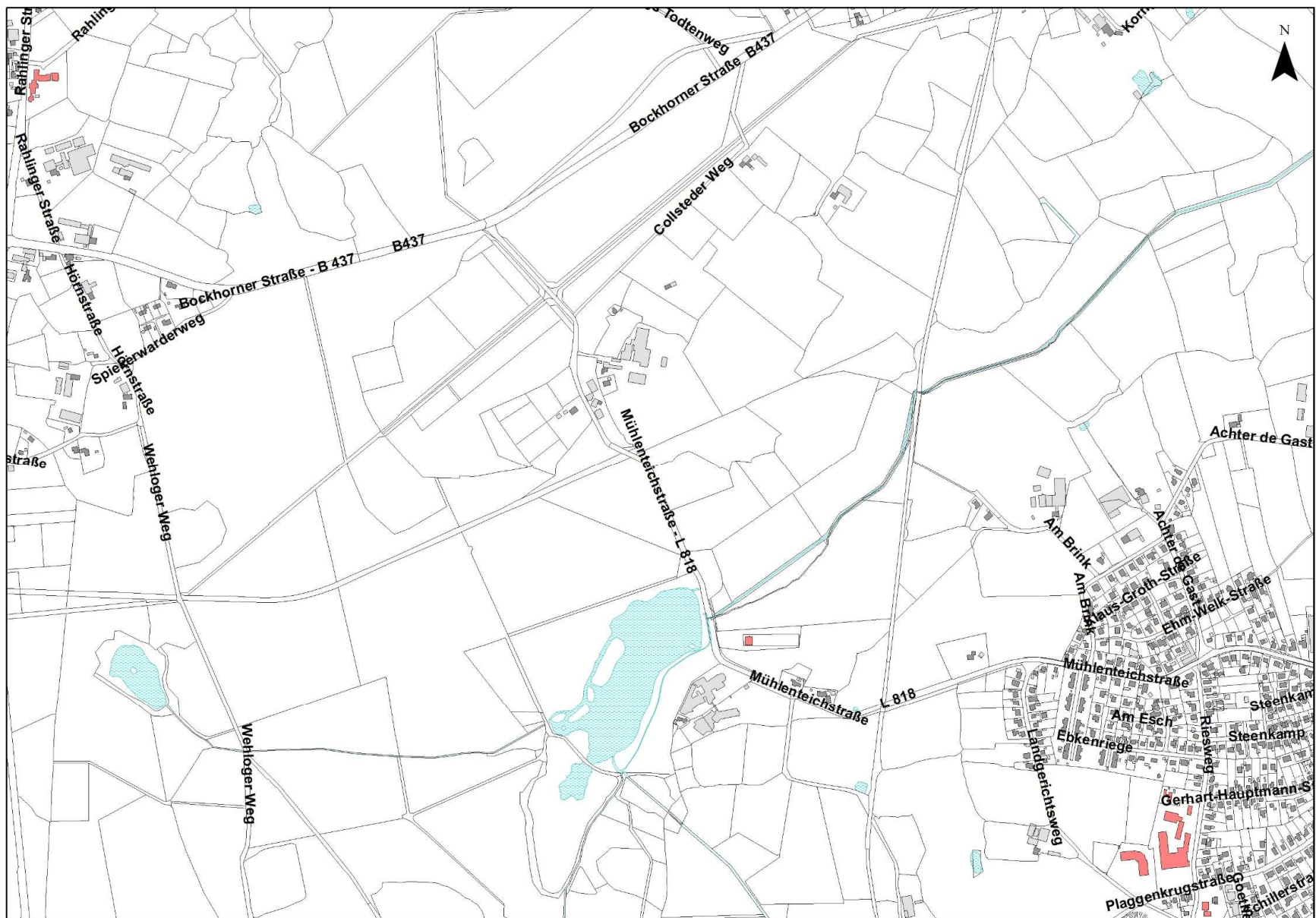
Haushaltsmittel stehen seitens der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das hoch priorisierte Projekt zur Verfügung. Die Stadt Varel hat ein großes Interesse an der Umsetzung des Ausbaus des Fahrradweges.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die abgegebene Stellungnahme zum Ausbau des Radwegs einschließlich des Ausbaus der Mühlenteichstraße (L818) zurückzunehmen und den ursprünglichen Planungen des NLStBV zu folgen.









Beginn der Baustrecke (Fahrbahn,
Bau-km 0+000 = Betr.-km 0,005
L 818 - 10 - 5

Bau-km 0+000 bis 0+040
Fahrbahndeckenerneuerung
und Profilausgleich.

Beginn der Baustrecke (Radweg
Bau-km 0+015 = Betr.-km 0,020

	vorh. Wall
0,75	Mulde
1,50	Bankett
5,50	Fahrbahn
1,50	Seitentrennstreifen
2,00	Radweg
1,00	Bankett
	vorh. Graben (Profil regulieren)
0,50	Grenzstreifen

ab Bau-km 0+040 bis 0+260
Fahrbahnverbreiterung
und Fahrbahnsanierung.

ca. Bau-km 0+260 bis ca. 0+690
Sichtbedingte Beschränkung der
zulässigen Höchstgeschwindigkeit
auf 50 km/h.

Anfahrtsicht
100 km/h, 200m

Anfahrtsicht
50 km/h, 70m

0,50 Grenzstreifen
2,50 Graben
1,50 Bankett
6,50 Fahrbahn
1,50 inkl. Aufweitung
2,00 Seitentrennstreifen
1,00 Radweg
2,00 Bankett
0,50 Graben
0,50 Grenzstreifen

Bau-km 0+260 Beginn der Achsverschiebung
Neutrassierung der L818
von Bau-km 0+260 bis 0+980 sowie
Fahrbahnerneuerung bis Bau-km 0+915.

Verbreiterung der Innenkurve in Anlehnung an die RAL mit $i = 1,00$ m durch eigenständige Trassierung des Fahrbahnrandes.

PLANUNG	Zufahrt! abgegrenzt!		Einzelbauschule	
			Bauschulzonen	
		Reinbegrüßung		entf. Zufahrten
		Reibung (bit.) / Reibung (Pfl.)		Durchlass
		Bepflanzung		Ablauf mit Anschlussleitung
		Mauern / Graben		Schacht / Schacht gemauert
		Einschleiftrasse		Überreinigung
		Grabschleifen		

Versorgungsleistungen		Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in den Plänen dargestellten Leistungen wird keine Gewähr übernommen!
Gesamtheit	-----	Die genaue Lage und Tiefe der einzelnen Leistungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen!
Stromleitung	-----	
Fernwärmeleitung	-----	
Wasserleitung	-----	

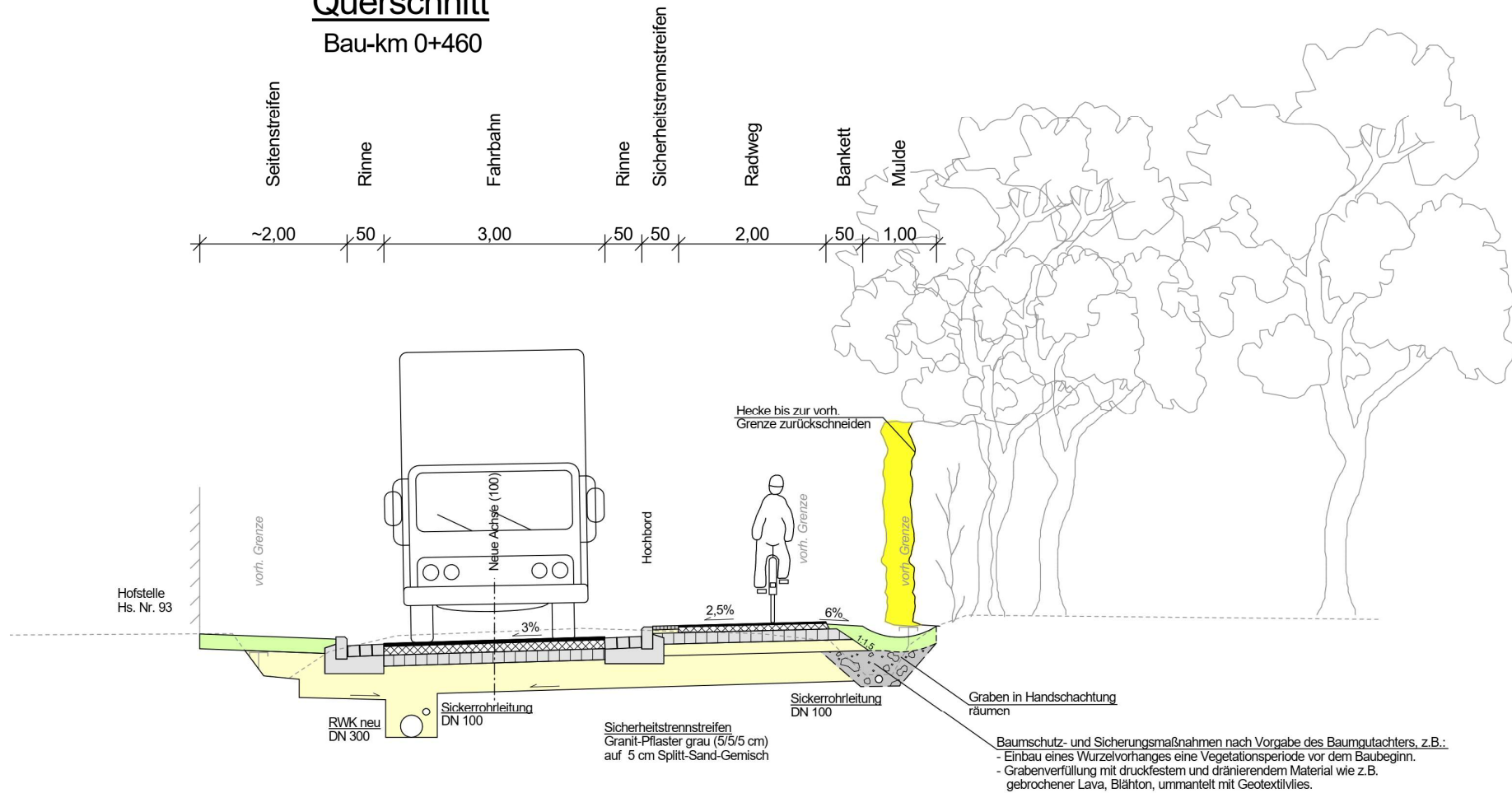






Querschnitt

Bau-km 0+460



Oberbau nach RStO 12
z.B. Bk1.8, Tafel 1, Zeile 3

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 12 cm Asphalttragschicht
- 15 cm Schottertragschicht
- ±39 cm Frostschuttschicht
- Schicht aus frostunempf. Material

±70 cm Gesamtaufbau

Radweg gem. RStO 12
z.B. Tafel 6, Zeile 1

- 2 cm Asphaltdeckschicht
- 8 cm Asphalttragschicht
- 15 cm Schottertragschicht
- ±15 cm Schicht aus frostunempf. Material

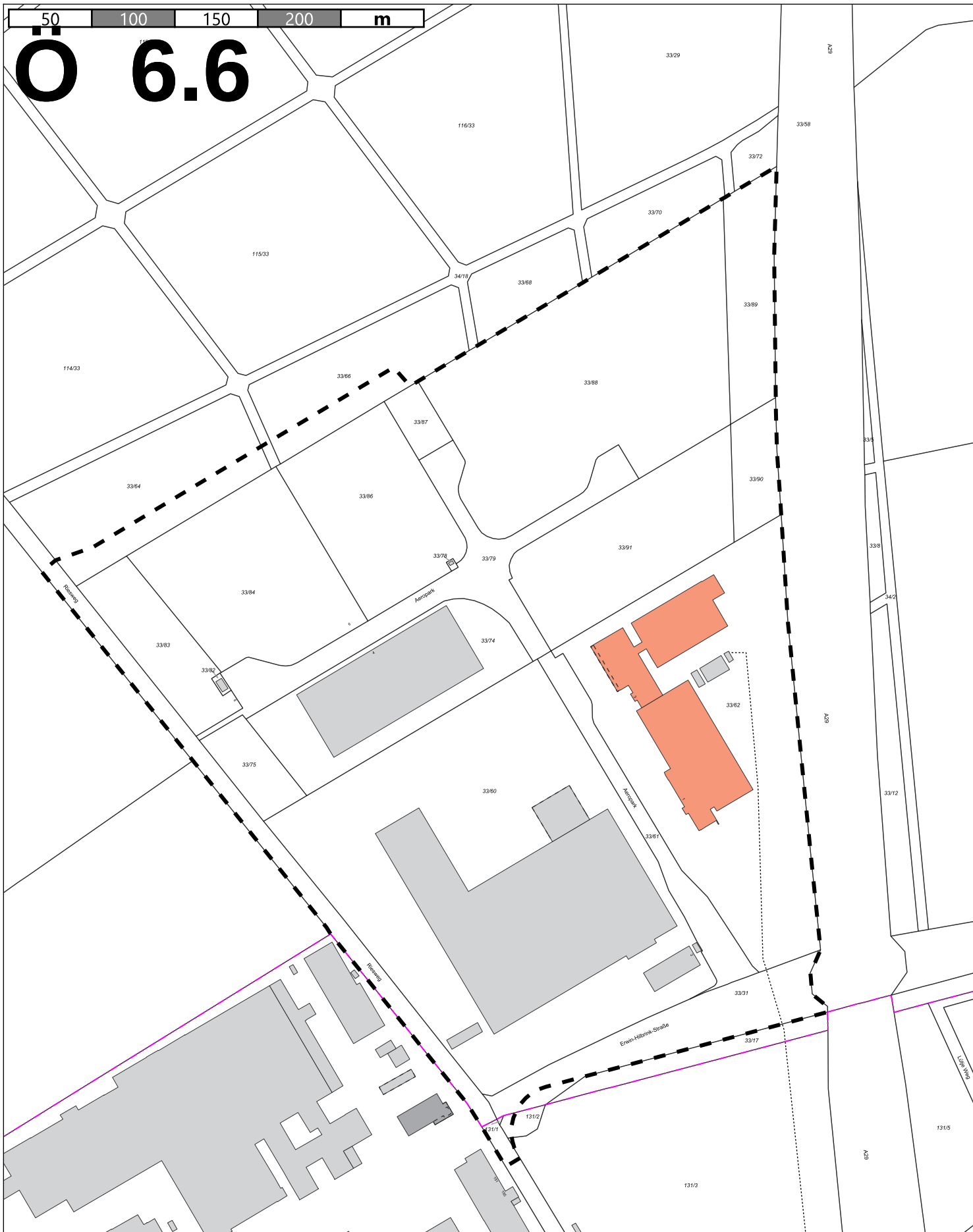






Beschlussvorschlag

Die im Verwaltungsausschuss vom **15.04.2021** beschlossene Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich wird zurückgenommen.



Lageplan Geltungsbereich
62. FNP-Änderung

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LGLN 2026

Stadt Varel
Erstellt von: FB Planung und Bau
Erstellt am: 29.04.2026
Maßstab 1:3000



Ö 6.6



Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz - Stadt Varel

12.05.2026

Werksentwicklung von der Airbus Aerostructures GmbH Änderungen und Neuauaufstellung von Bauleitplanungen

- Ö 6.6: 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Aeropark/Riesweg"; hier: Aufstellungsbeschluss
- Ö 6.7: Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
- Ö 6.8: Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
- Ö 6.9: Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

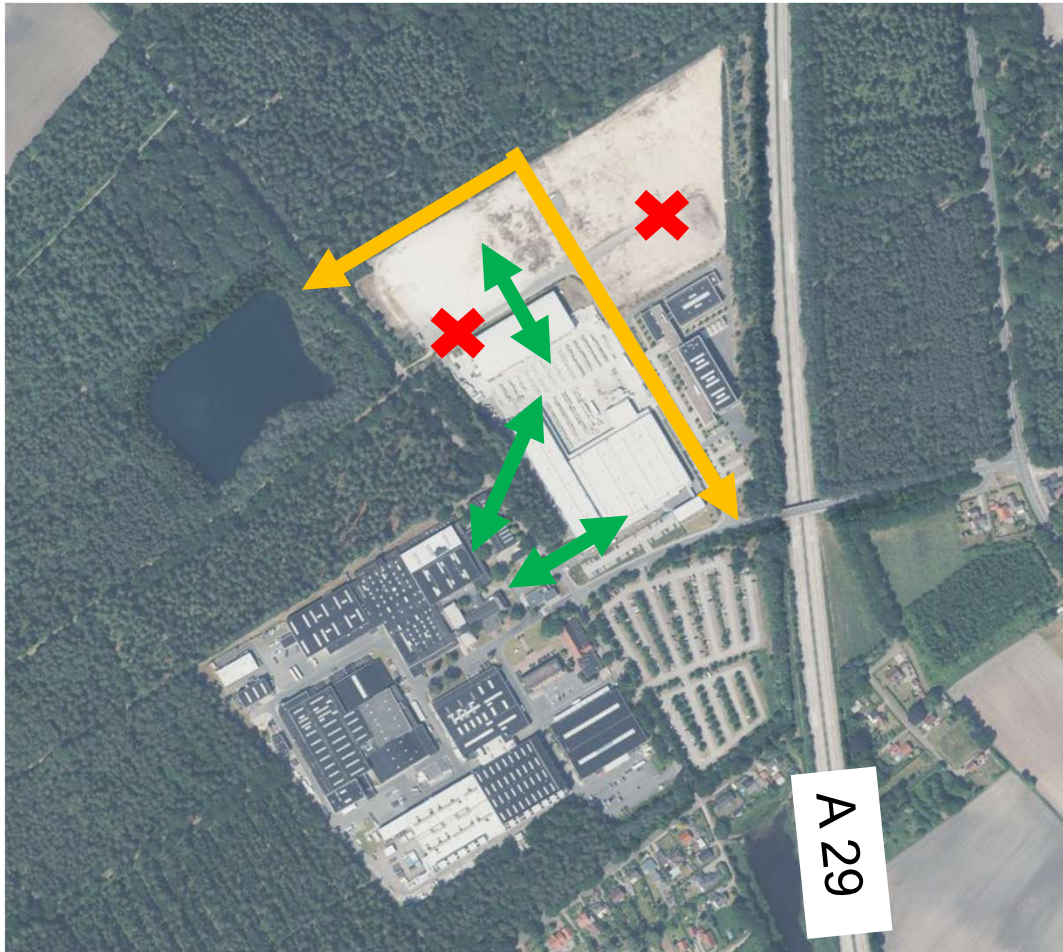
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Übersicht - Luftbild

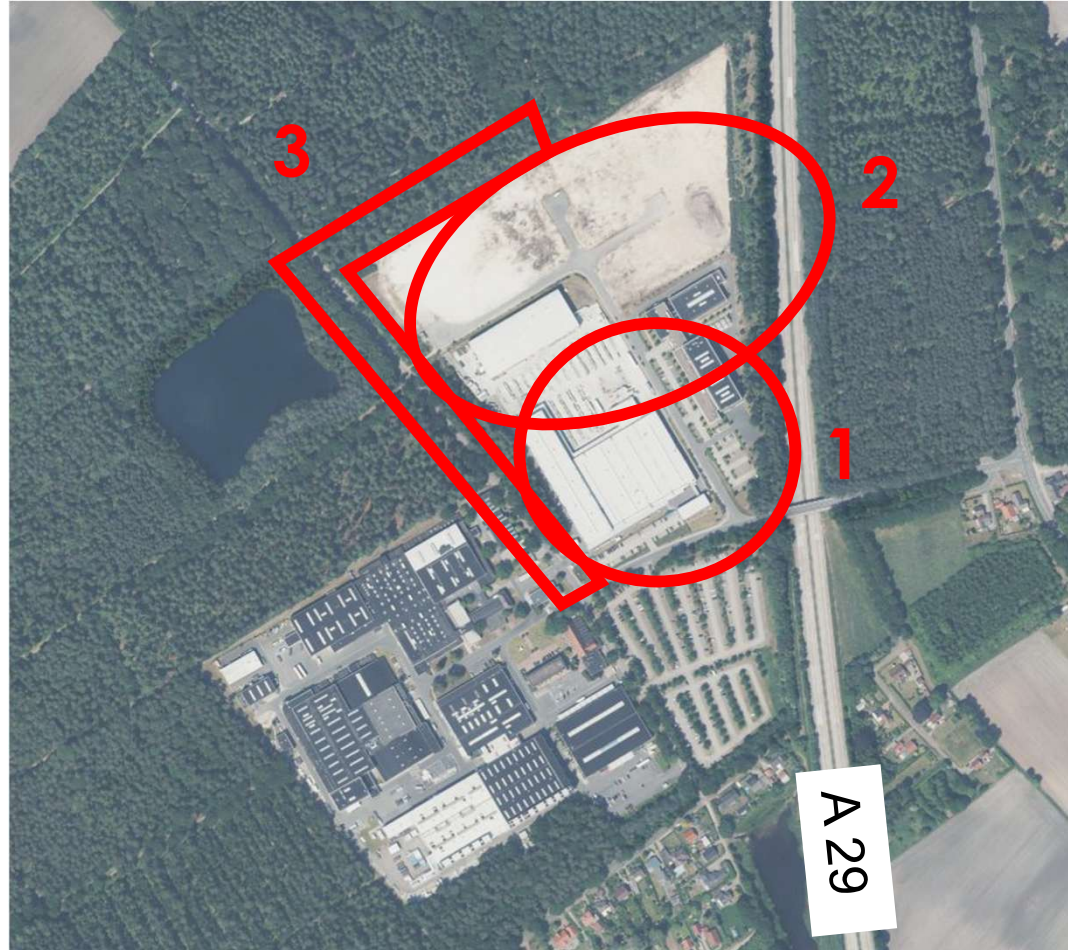


Planungsziele

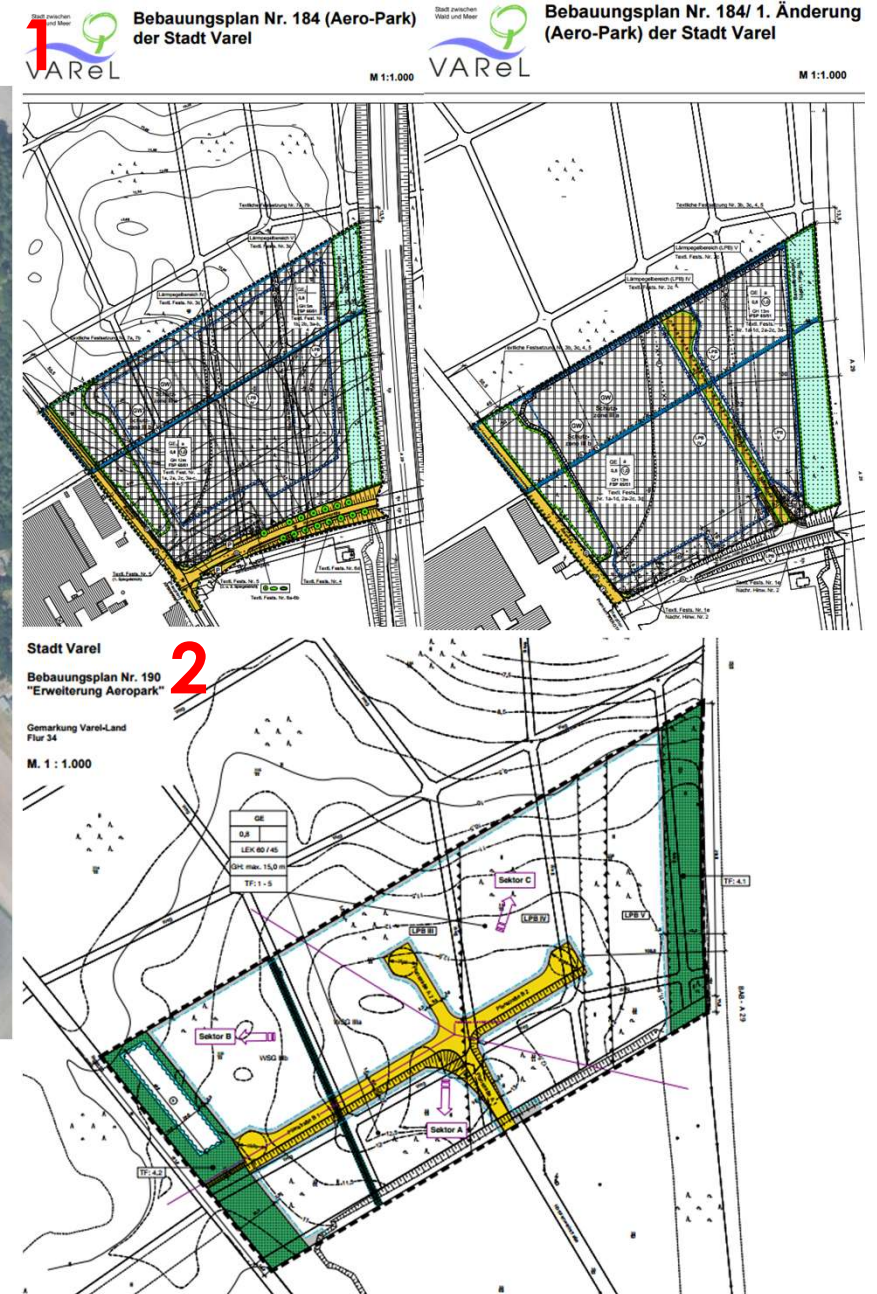


- Langfristige Sicherung des Standortes
- Zukunftsfähige Ausrichtung des Werks
- Größtmögliche zusammenhängende Werksfläche → Verlagerung Riesweg

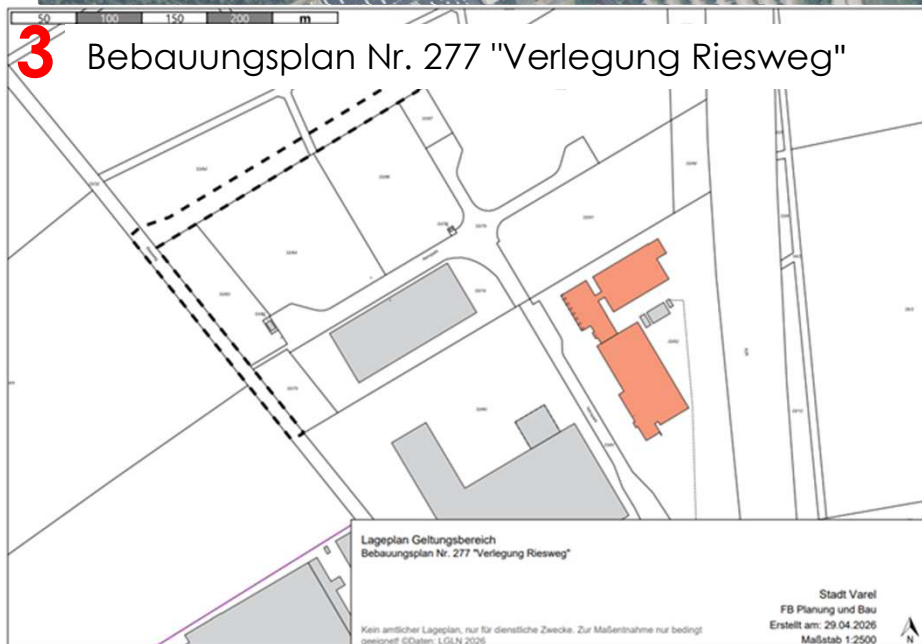
Bauleitplanungen



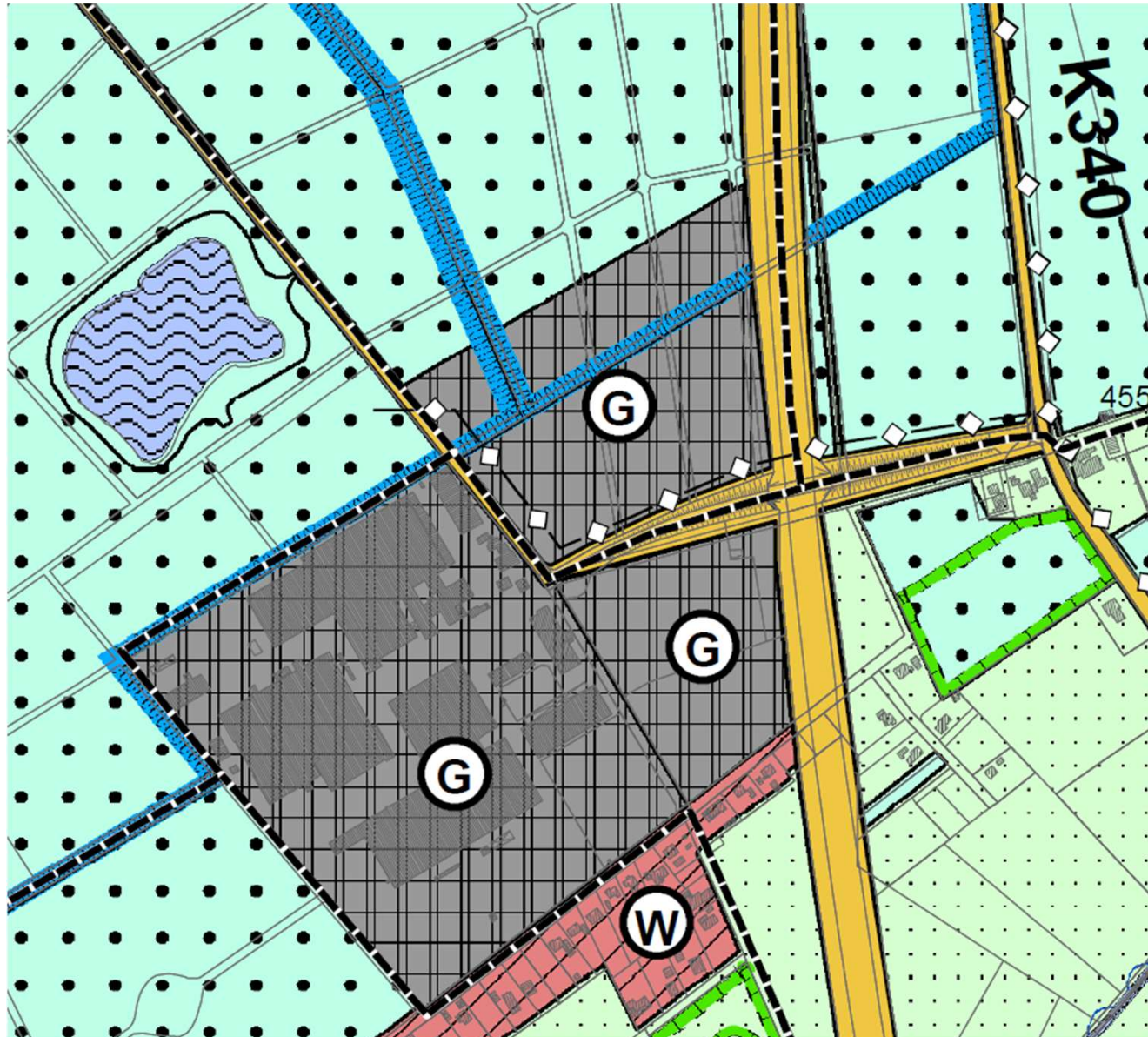
3 Neuaufstellung



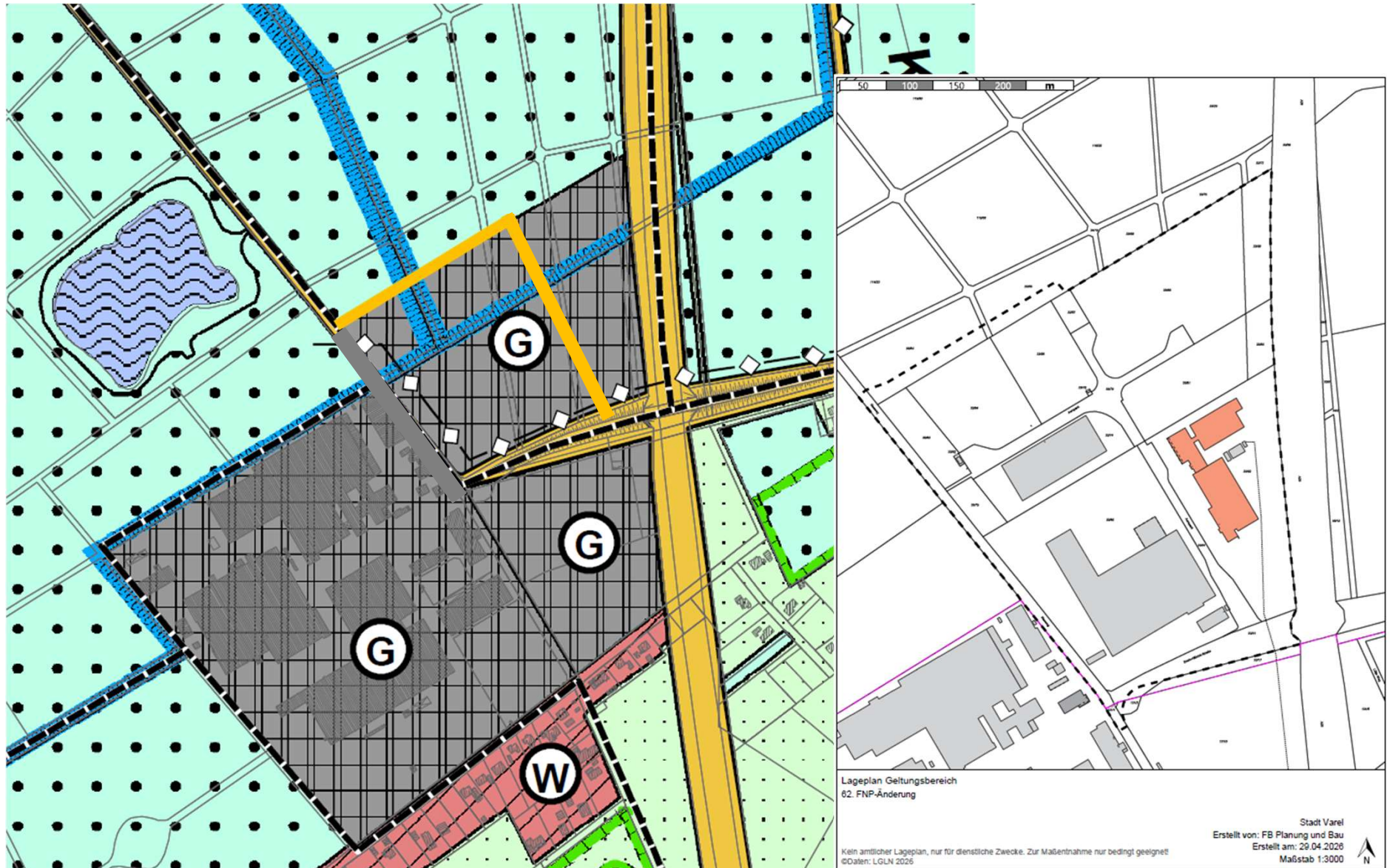
Geltungsbereiche



Flächennutzungsplan



62. Flächennutzungsplanänderung



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Sach- und Rechtslage

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlichen des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist diese Verbindung nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Ernst-Hilbrink-Straße und die Straße Am Aeropark über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

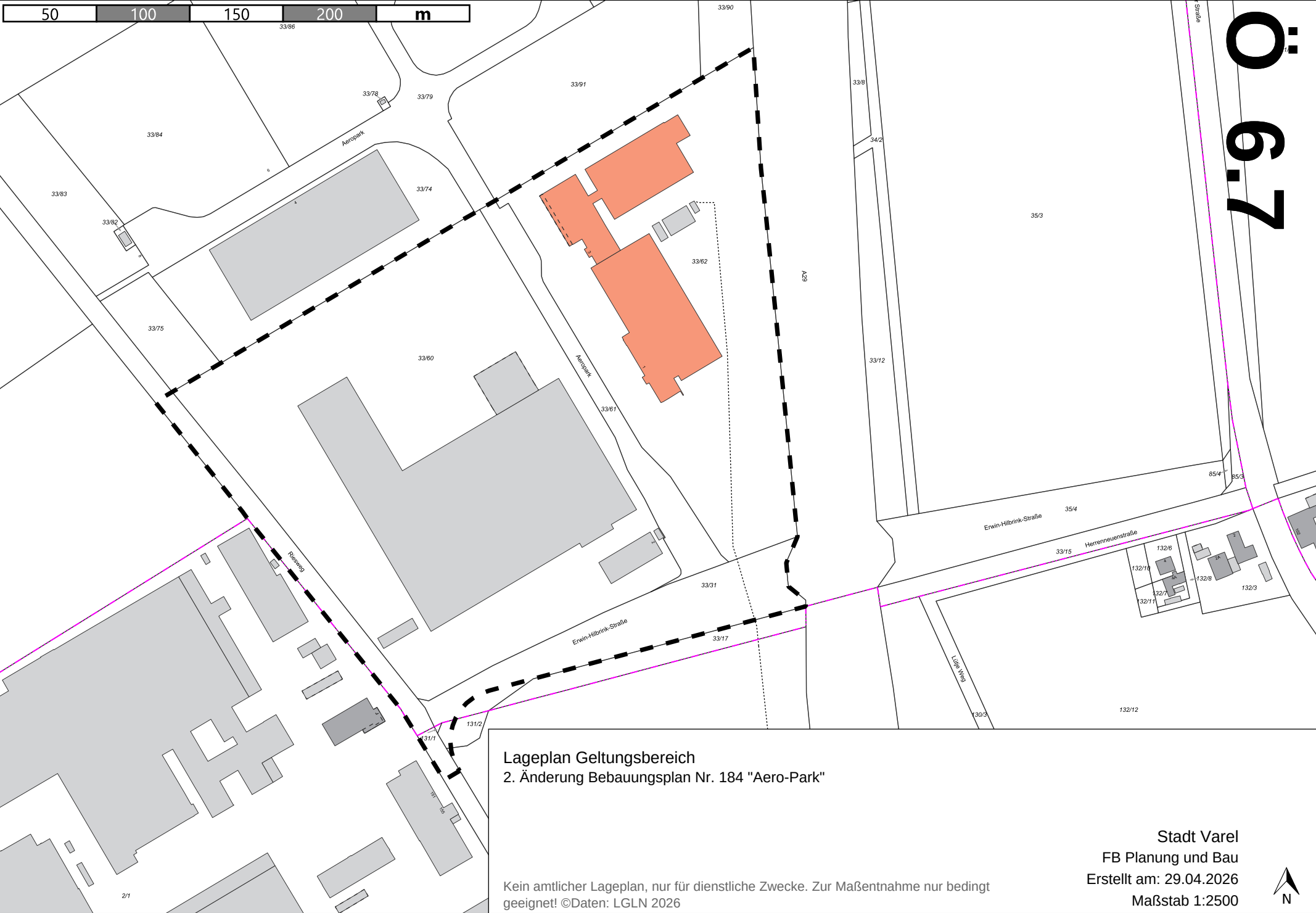
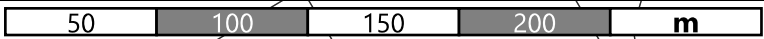
Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 soll der Riesweg, statt wie bis jetzt als öffentliche Verkehrsfläche, als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Außerdem soll die Kompensationsfläche entlang des Rieswegs in Zukunft als Gewerbefläche genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Rieswegs eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlage

Lageplan Geltungsbereich



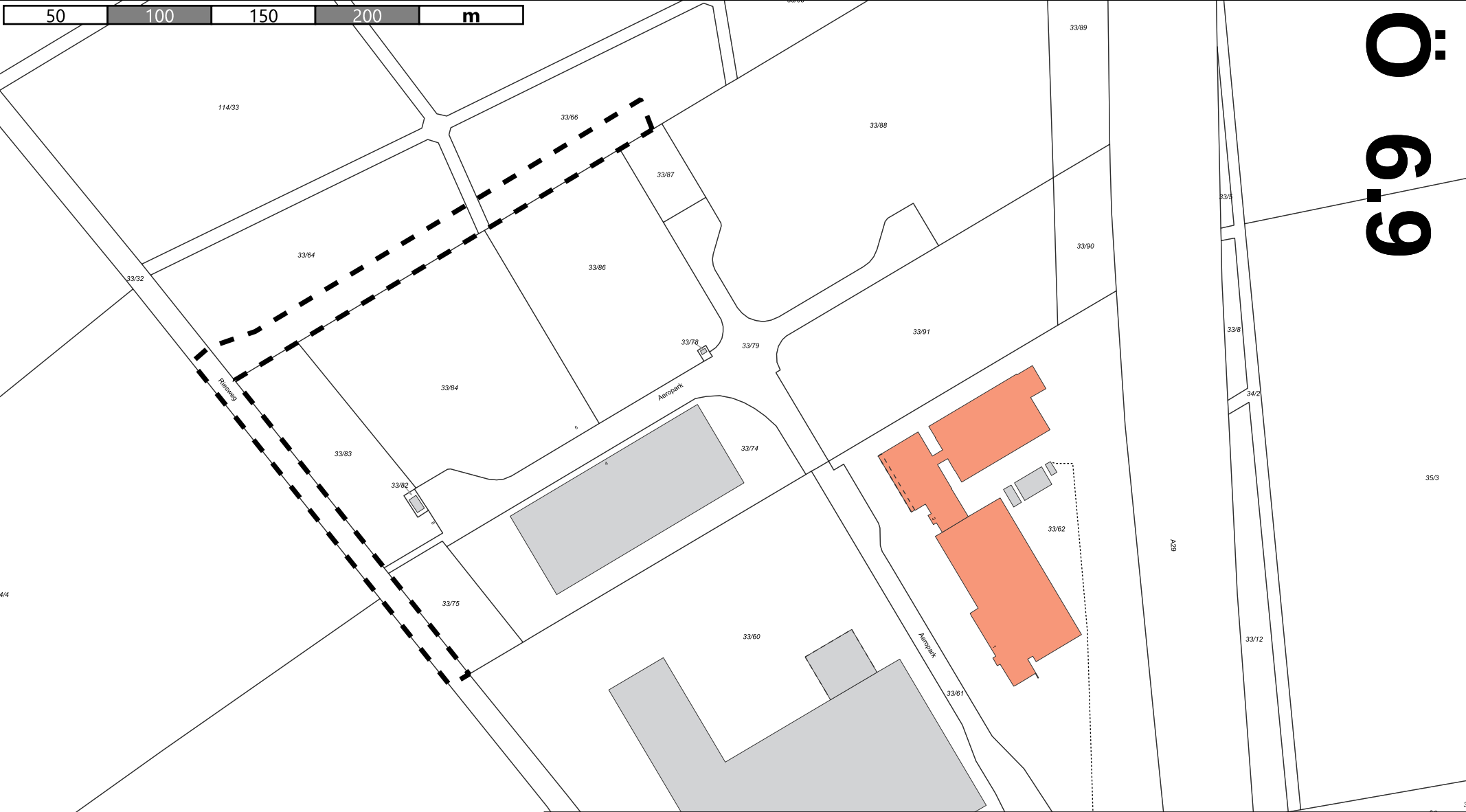
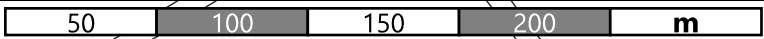
Ö 6.7

Lageplan Geltungsbereich
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 184 "Aero-Park"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt
geeignet! ©Daten: LGLN 2026

Stadt Varel
FB Planung und Bau
Erstellt am: 29.04.2026
Maßstab 1:2500





Ö:
6.9

Lageplan Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 277 "Verlegung Riesweg"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt
geeignet! ©Daten: LGLN 2026

Stadt Varel
FB Planung und Bau
Erstellt am: 29.04.2026
Maßstab 1:2500



Ö 8.1

avacon



avacon

110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Termin Stadt Varel, 12.05.2026

Salzgitter, 11. Mai 2026
DPLGN/Unbehaun



Wir verbinden Menschen mit 64.500 km Strom- leitungen



1,1 Mio.

Netzkunden

18.200

Ortsnetzstationen

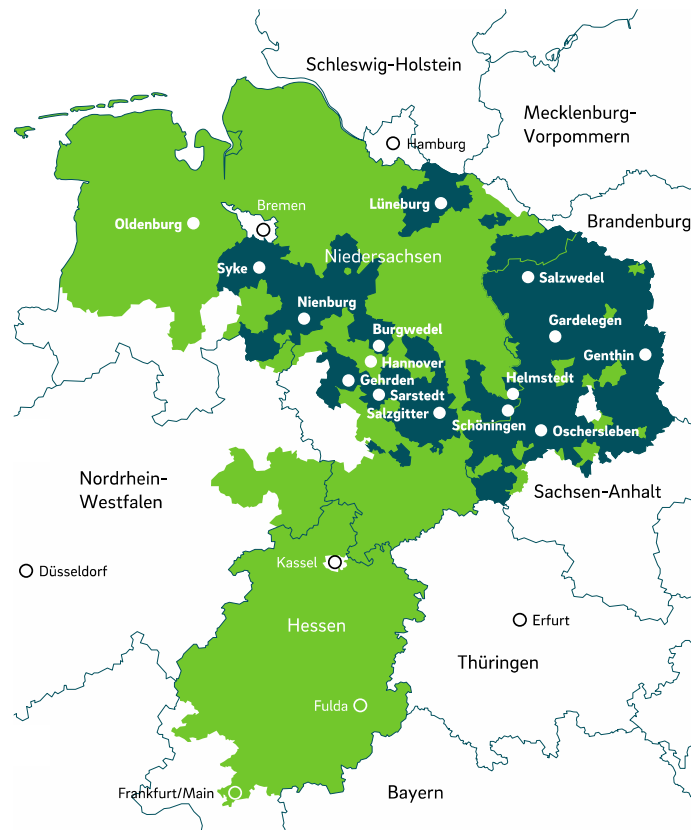
844

Umspannwerke/
Schaltanlagen

48 Mrd. kWh

Netzabsatz Strom

Stand: 31.12.2024



- Avacon Standorte
- Orte zur Orientierung
- Verteilnetz (Nieder- und Mittelspannung sowie 110 kV)
- Versorgungsgebiet (ausschließlich 110 kV)



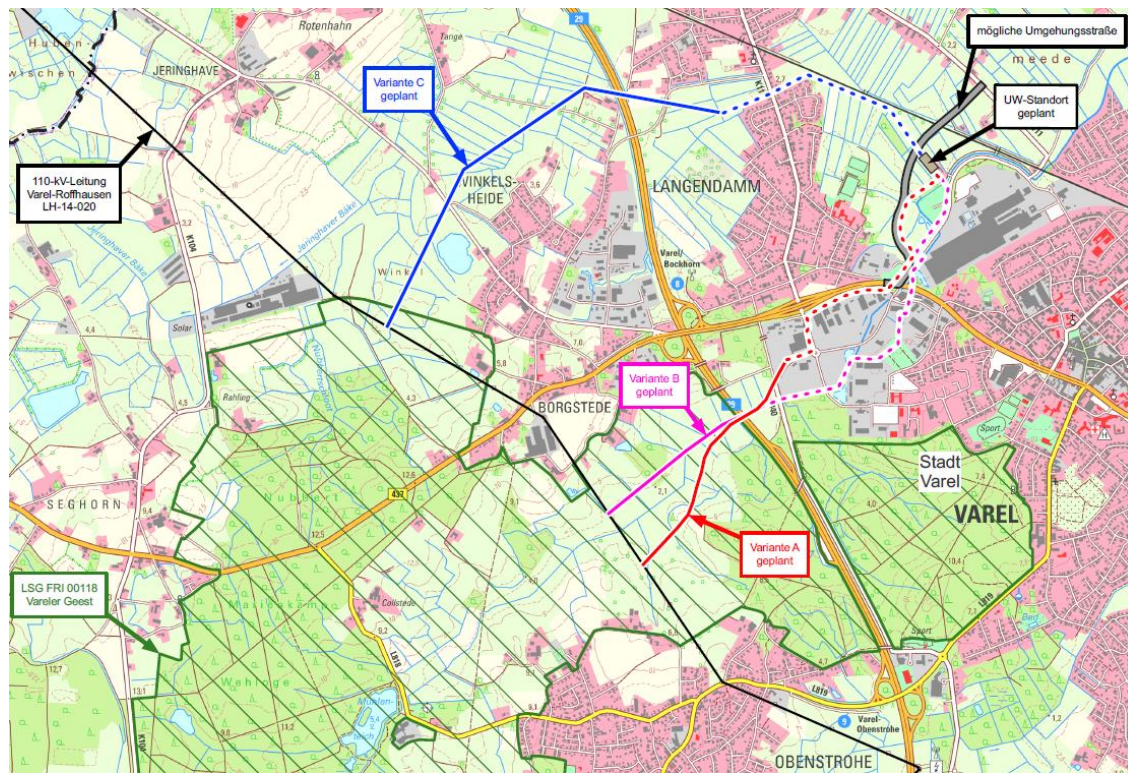
110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Anlass und Aufgabenstellung

Anbindung des von der EWE geplanten Umspannwerks Varel/Nord an das Hochspannungsnetz der Avacon u.a. zur Bereitstellung der für den Dekarbonisierungsprozess der PKV benötigten elektrischen Energie.



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG

Antrag auf Verzicht einer Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 15 Abs. 4 ROG

Prüfung, ob Zielverstöße zu den Festlegungen des

- Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)
- des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP)
- und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

zu befürchten sind.

Ziel: → Entscheidung, ob Raumverträglichkeitsprüfung erforderlich ist?
 → Feststellung der Vorzugsvariante



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Untersuchte Raumwiderstände

Fremdleitungen

Wohn-, Gewerbe- und Industriebebauung

Verkehrsinfrastruktur

Bebauungspläne / Flächennutzungsplan

Planungen Dritter (z.B. Solarparks)

Vorbehalts- und Vorranggebiete (LROP / RROP)

Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG (Bau, Anlage und Betrieb)

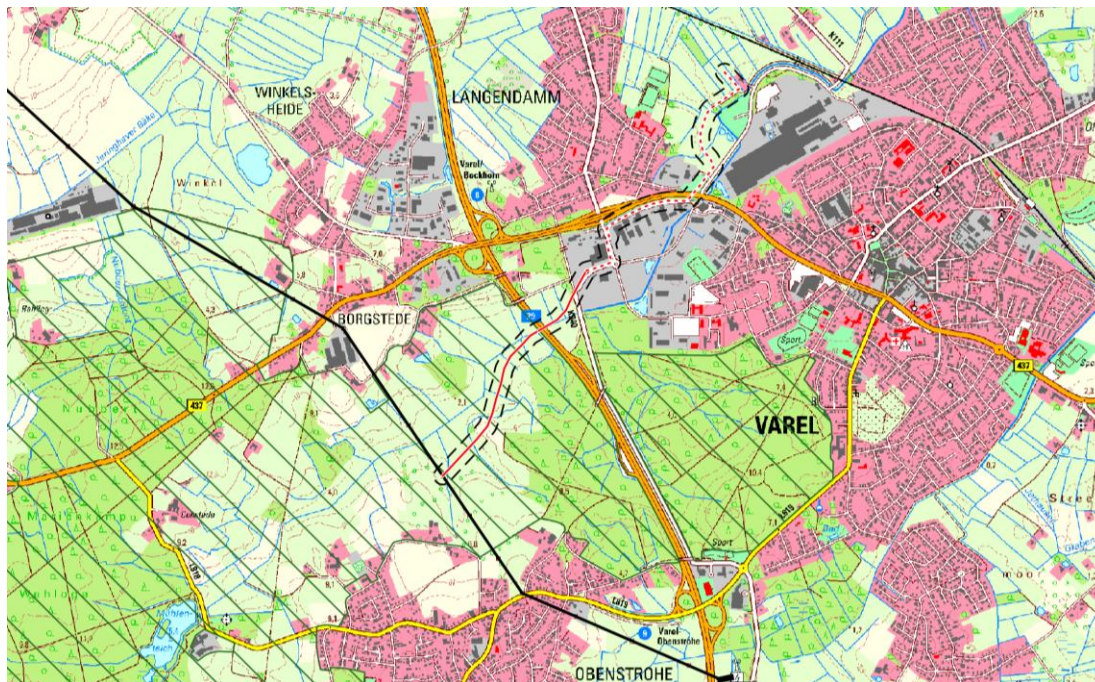
Schutzgebiete gem. BNatSchG

Weitere Bereiche (Waldflächen, Gewässer, etc.)



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Vorzugsvariante A



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Vorzugsvariante A

- Kürzeste Verbindung zwischen der 110-kV-Ltg. und dem UW Varel/Nord
- Geringste Neuzerschneidung (Bündelungsoptionen)
- Meidung von Wohnbebauung
- Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen, ohne Einschränkung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten
- Geringe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Geringe Inanspruchnahme von für Natur und Landschaft bedeutende Flächen
- Meidung Vorranggebiet Rohstoffgewinnung
- Meidung Wasserschutzgebiet
- Meidung von Waldflächen
- Meidung der Nordender Leke



110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord

Ausblick Planfeststellungsverfahren

- Genehmigungsverfahren für die geplante Leitung
- Abstimmungen im Vorfeld mit Stadt Varel, Fachbehörden und NLStBV
- Durchführung Infomarkt (Bürgerbeteiligung)
- Erstellung der Antragsunterlagen
- Öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen
- Erwidern der Einwendungen und Stellungnahmen
- Ggf. Anpassung der Planung

→ Planfeststellungsbeschluss



Fragen?



Vielen Dank!

Zukunft beginnt zusammen

Kontakt

Avacon AG

Schillerstraße 3
38350 Helmstedt

avacon.de

Avacon Netz GmbH

Joachim-Campe-Straße 14
38226 Salzgitter

Tilmann.Unbehaun@avacon.de



