

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Stadt Varel

01.09.2026

Bebauungsplan Nr. 272

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

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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

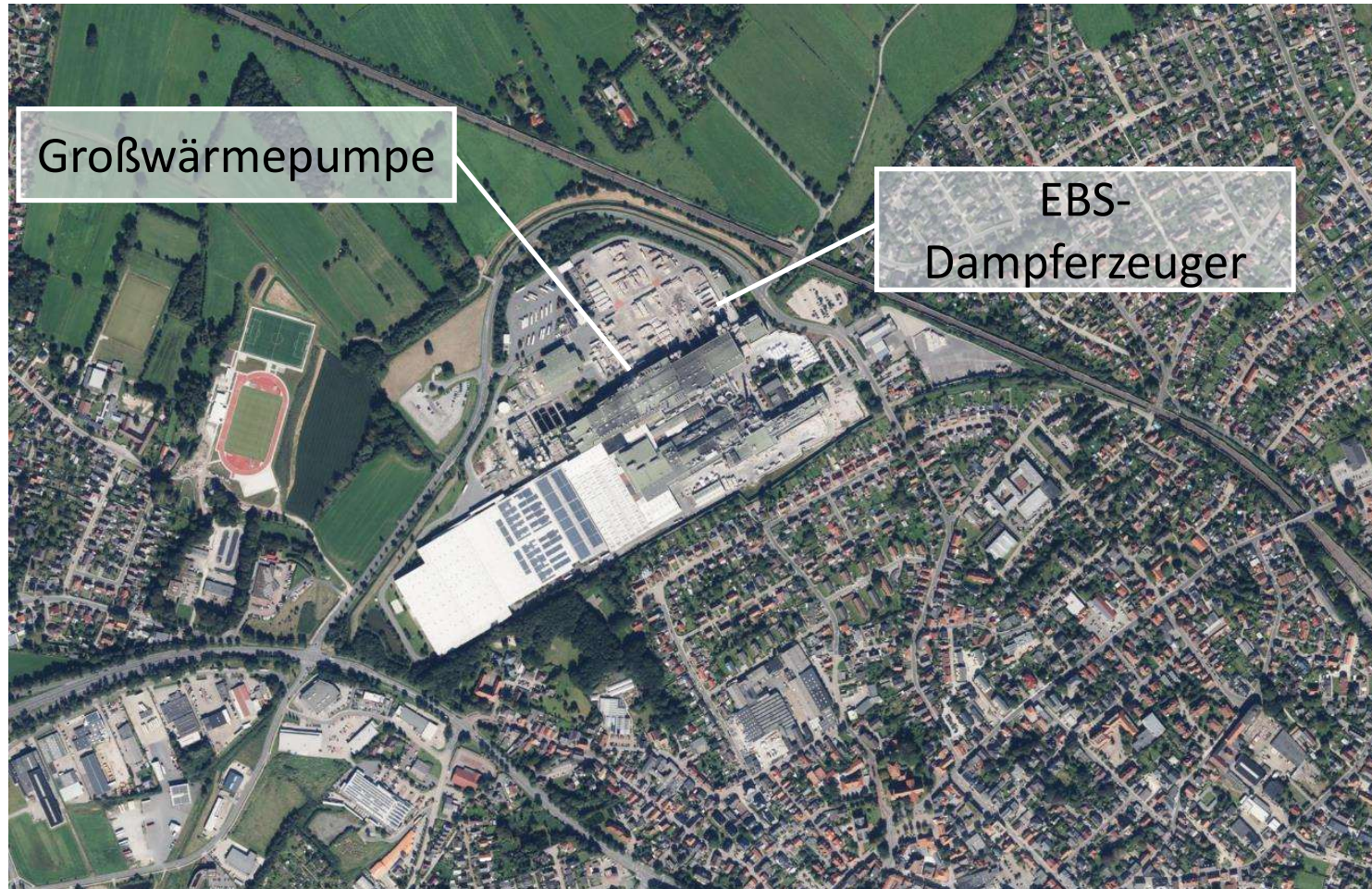


Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



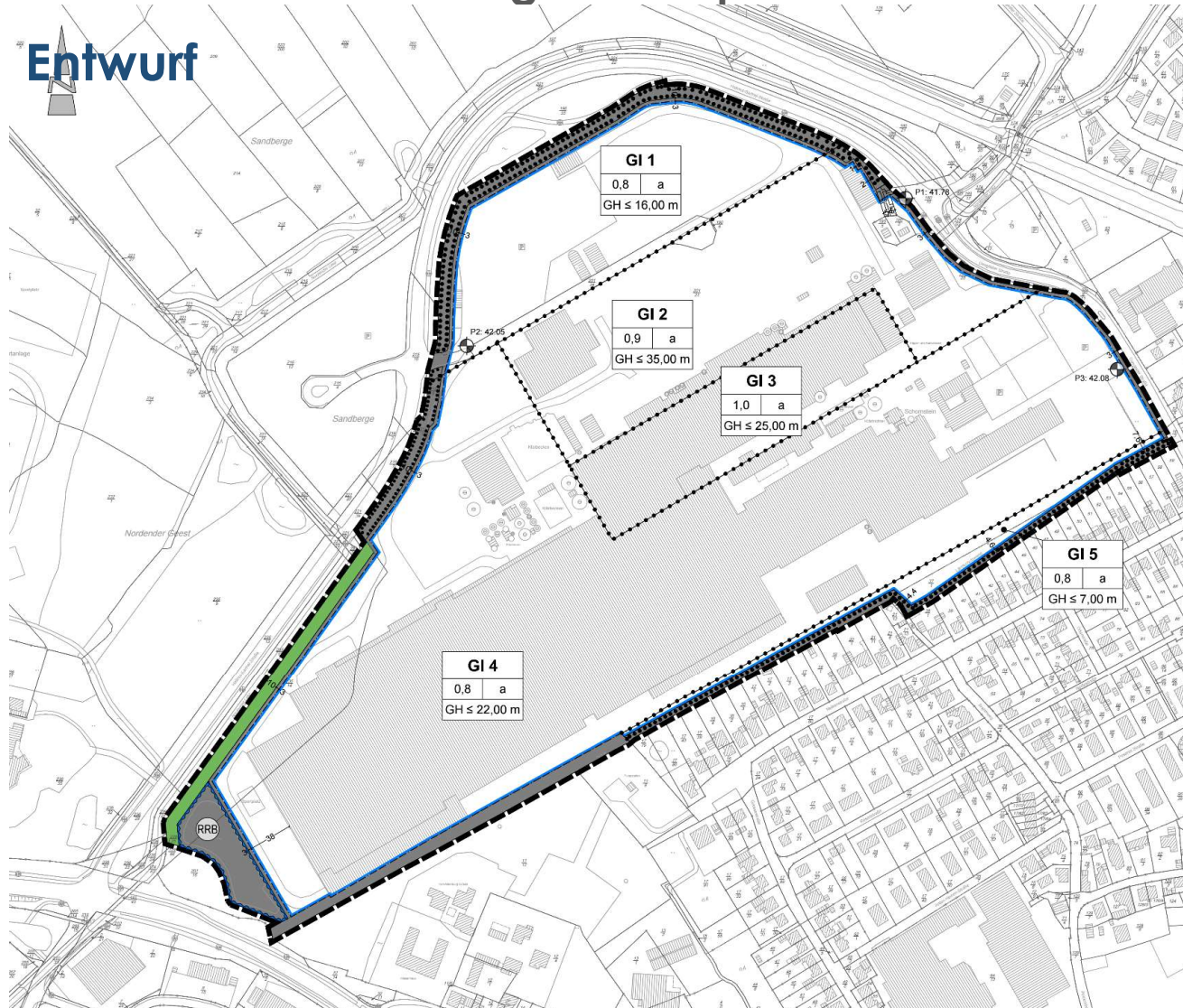
Anlass und Ziel



Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik

Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



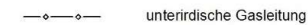
2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen



4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



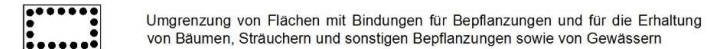
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



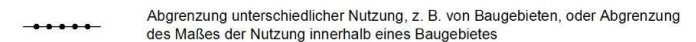
6. Grünflächen



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



8. Sonstige Planzeichen



Entwurf

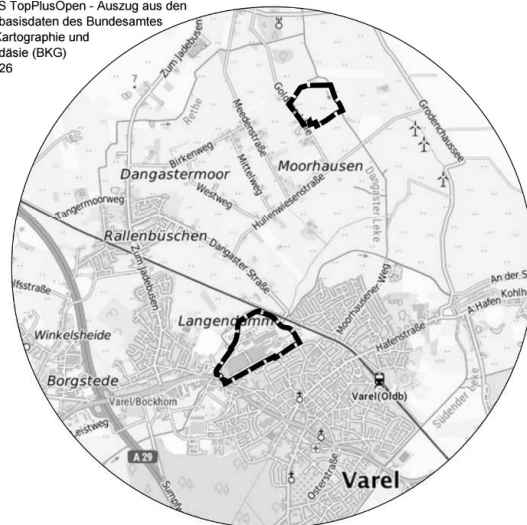
Stadt Varel

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

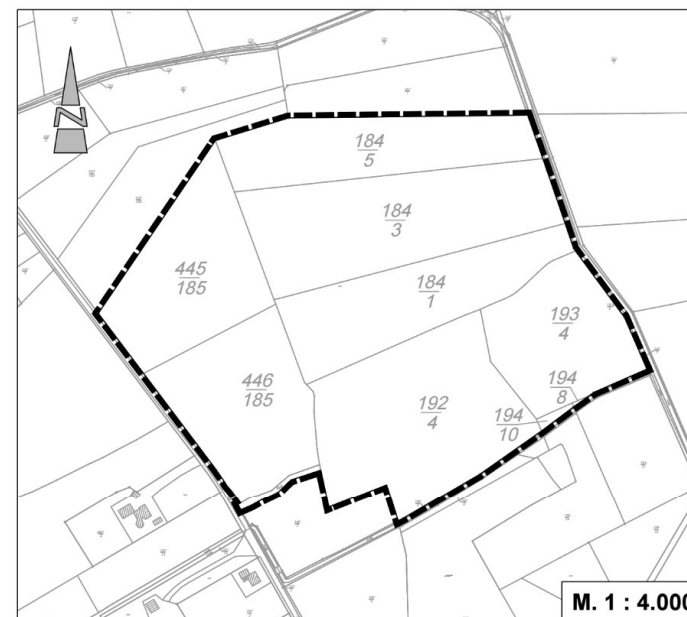
Diekmann • Mosebach & Partner

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 Verteilheiten umgesetzt. Hinweis: In diesem Bereich wurde auch die Kompensation der Bebauungspläne Nr. 195 und Nr. 215 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 Flutrassens sind aktuell dominierende Flatterbirnen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren; die Flächen sind als Mahwiese 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 Mahwiese 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.

Diekmann • Mosebach & Partner

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Anregung	Abwägungsvorschlag
TöB ▪ Landkreis Friesland ○ Hinweise zum Bodenschutz ○ Hinweise zu Ersatzbaustoffverordnung ○ Hinweise zur Kompensation ○ Hinweise zu RROP ○ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	○ Ersatzbaustoffverordnung gilt, nicht mehr LAGA M20 - Begründung wird angepasst ○ Ersatzbaustoffverordnung gilt, nicht mehr LAGA M20 - Begründung wird angepasst ○ Bereits alles in den Unterlagen zum Entwurf enthalten ○ Bereits alles in den Unterlagen zum Entwurf enthalten ○ Bereits alles in den Unterlagen zum Entwurf enthalten

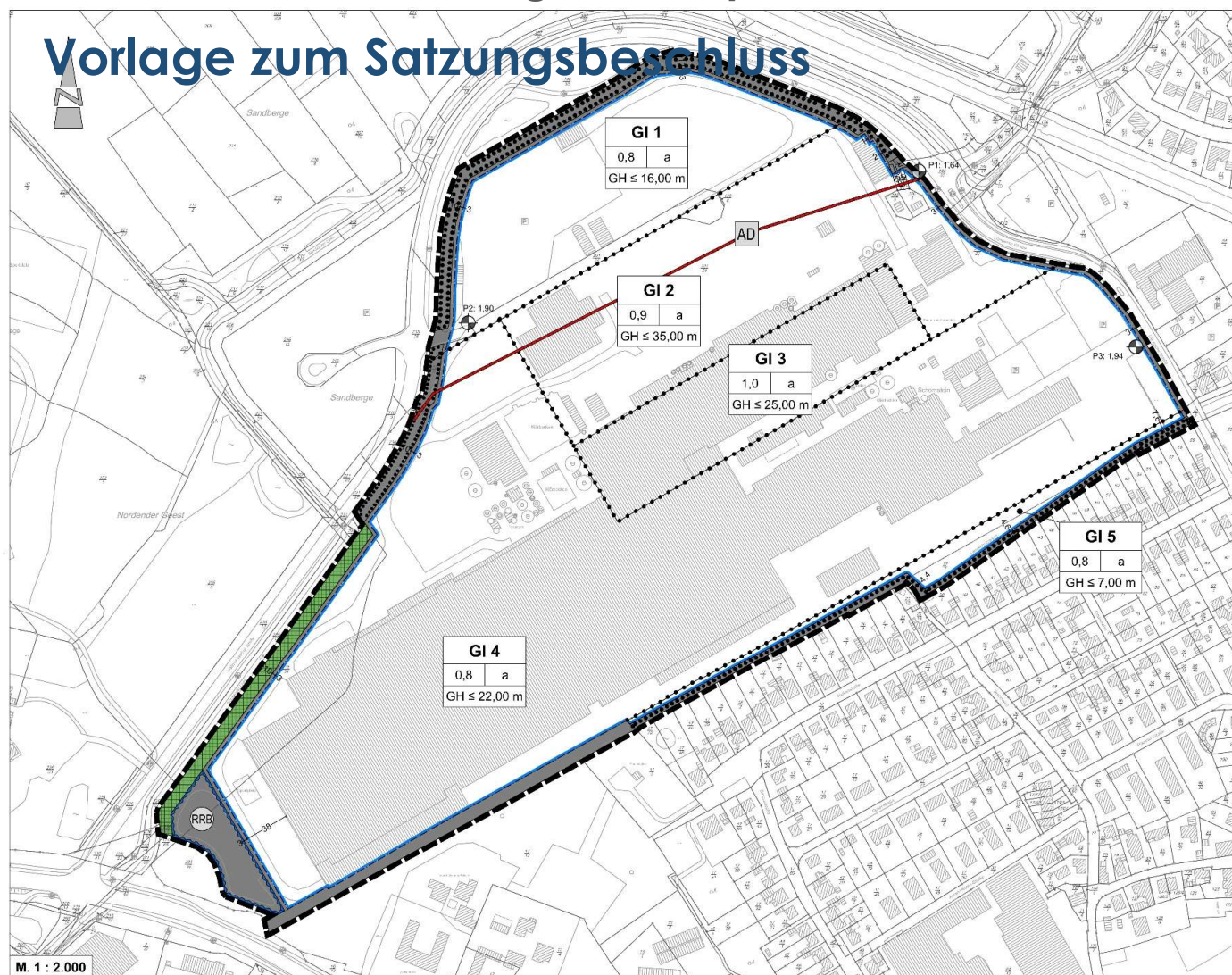
Anregung	Abwägungsvorschlag
TÖB ▪ Landesamt für Denkmalpflege ○ Hinweis auf alte Deichlinie ▪ Entwässerungsverband Varel ○ Hinweis auf Räumstreifen entlang der Nordender Leke ▪ Vodafone GmbH ○ Vorhandene Richtfunkstrecke im Gebiet ▪ Deutsche Bahn AG ○ Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1532	○ Deichlinie wird nachrichtlich im Plan dargestellt ○ Der Räumstreifen ist durch Festsetzung gesichert, zusätzlich wird auf die Satzung des Verbandes hingewiesen ○ Sende-/Empfangsantenne ist auf einem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets installiert, Anpassungen erfolgen nur in Abstimmung der beiden Parteien ○ Freistellungsverfahren ist anhängig, faktisch ist der Bereich bereits baulich durch die PKV genutzt

Anregung	Abwägungsvorschlag
TÖB ▪ EWE Netz GmbH ▪ NLStBV ▪ LBEG ○ Hinweise ohne Auswirkungen auf die Bauleitplanung	○ Hinweise für Bauausführung oder BlmSch, sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen

Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 ▪ Erschütterungen und Schäden durch Bauphasen ▪ Lärm- und Geruchsimmissionen	▪ Konkrete Bauausführungen (wie Rammarbeiten) sind nicht Teil der Bauleitplanung, da diese nur Art und Maß der Nutzung regelt. Der Schutz vor Baulärm und Erschütterungen sowie nötige Beweissicherungsverfahren werden zwingend erst in den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren geprüft und angeordnet ▪ Prognose zeigt: keine Konflikte, wenn aktuelle Lärminderungstechnik genutzt wird ▪ Prognose zeigt: keine Erhöhung, sondern eher eine Reduzierung der Geruchsbelastung zu erwarten (direkte Verwertung der Reststoffe, geschlossene Anlieferung)

Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 - Schadstoffausstoß und Gesundheitsgefährdung - Standortwahl - Vorwurf finanzieller Interessen	- Die Einhaltung aller Schadstoffgrenzwerte muss in einem nachgelagerten Verfahren (BImSchG) gutachterlich nachgewiesen werden. - Eine Auslagerung ist technisch unmöglich, da die Dampfversorgung direkt an das Hauptwerk gekoppelt sein muss. Um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern, hebt der Bebauungsplan alte Zustände auf und setzt für das gesamte Werksgelände rechtssicher ein Industriegebiet (GI) fest. - Ein unzulässiger Vorrang finanzieller Interessen vor dem Gesundheitsschutz liegt nicht vor. Das legitime Ziel der Stadt ist es, den Industriestandort zukunftsfähig zu machen und eine klimaneutrale Produktion zu ermöglichen.

Vorlage zum Satzungsbeschluss



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
 Höhenbezugspunkt
9. Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmal-schutz unterliegen, hier: Deichlinie (Varel, FstNr 53)
 Archäologisches Denkmal
 Räumlicherstreifen des Gewässers II. Ordnung Nr. 2 "Nordender Leke" gem. Satzung des Entwässerungsverbandes Varel

Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**