

Stadt Varel

Landkreis Friesland

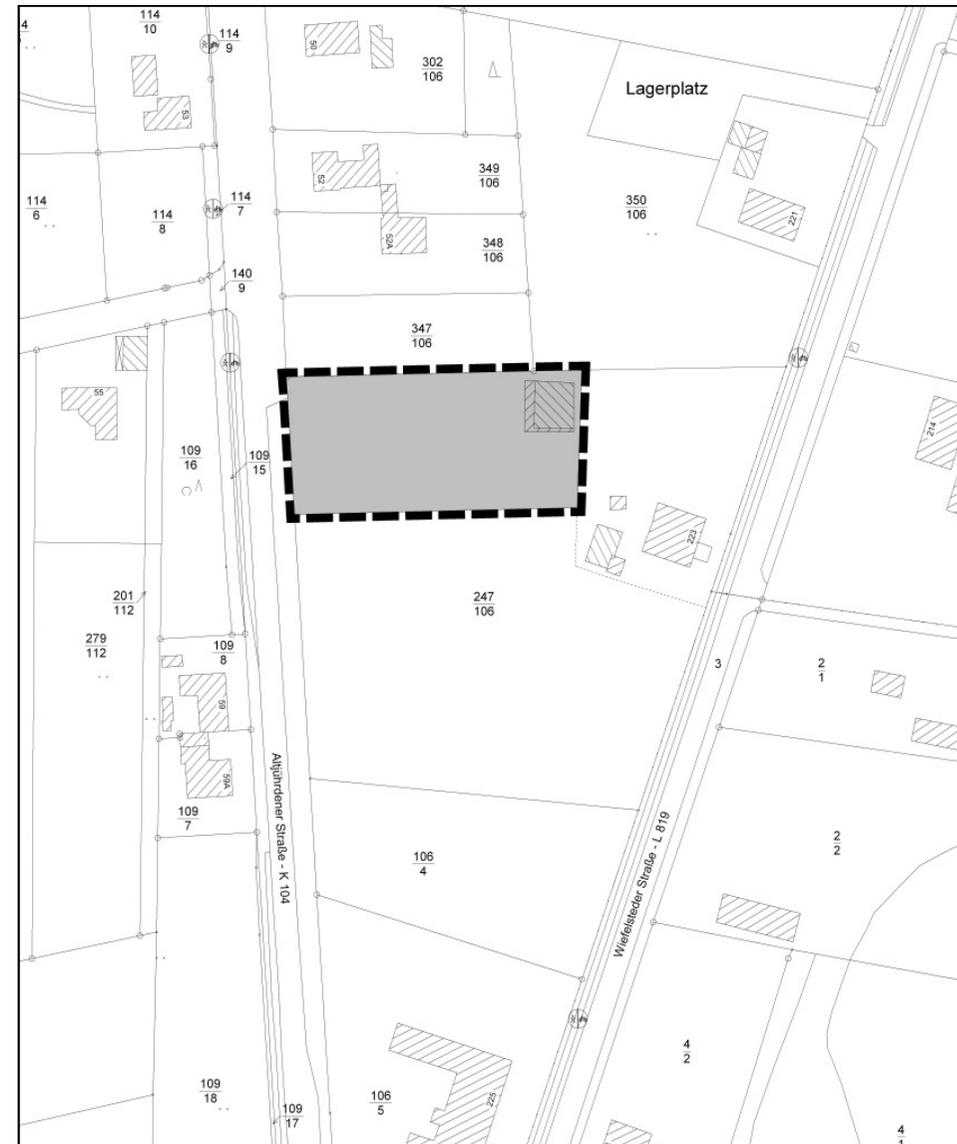
**Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 27.05.2014**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 206**

18. FNP - Änderung

- Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

- Auslegungsbeschluss

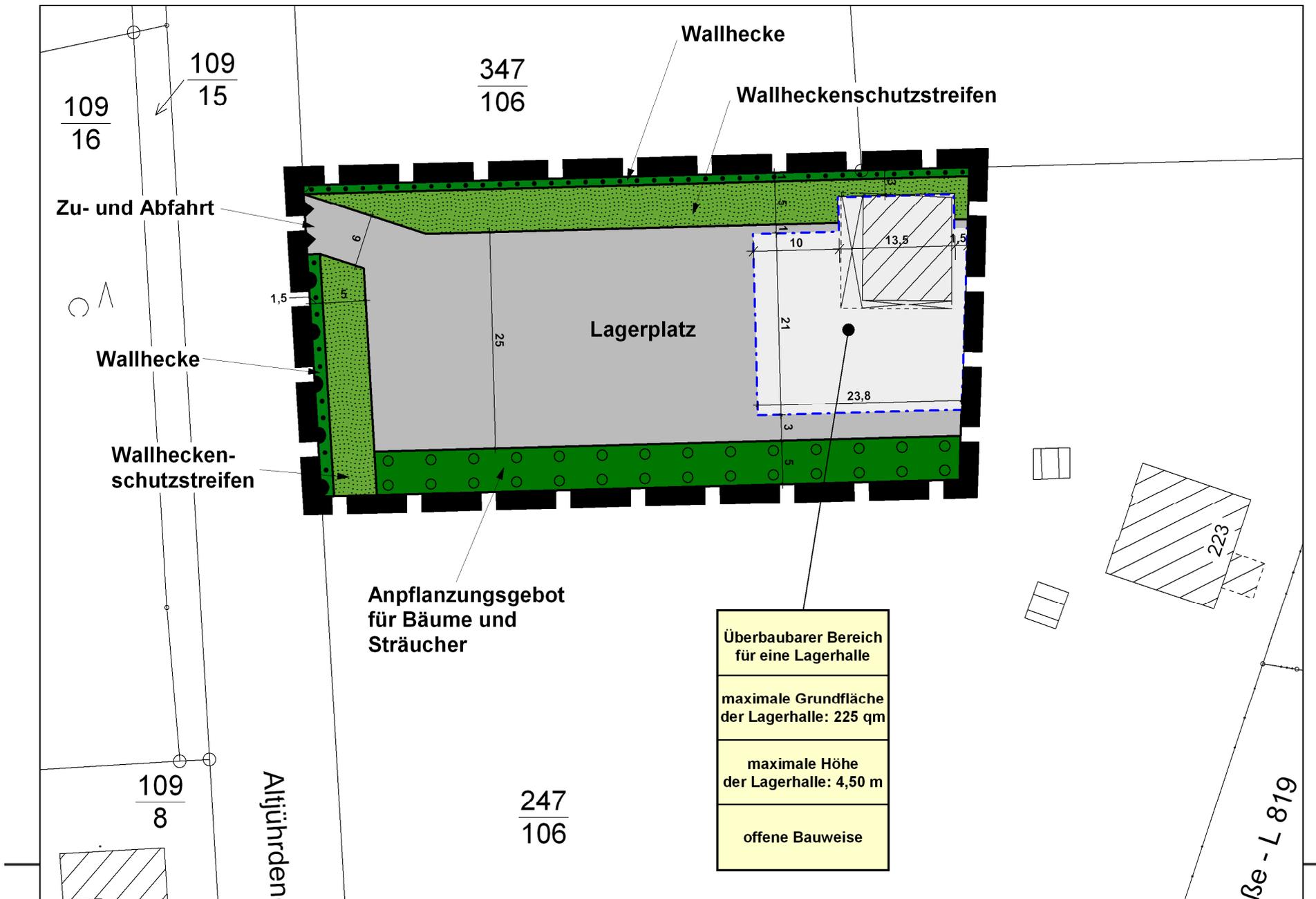


BONER + PARTNER

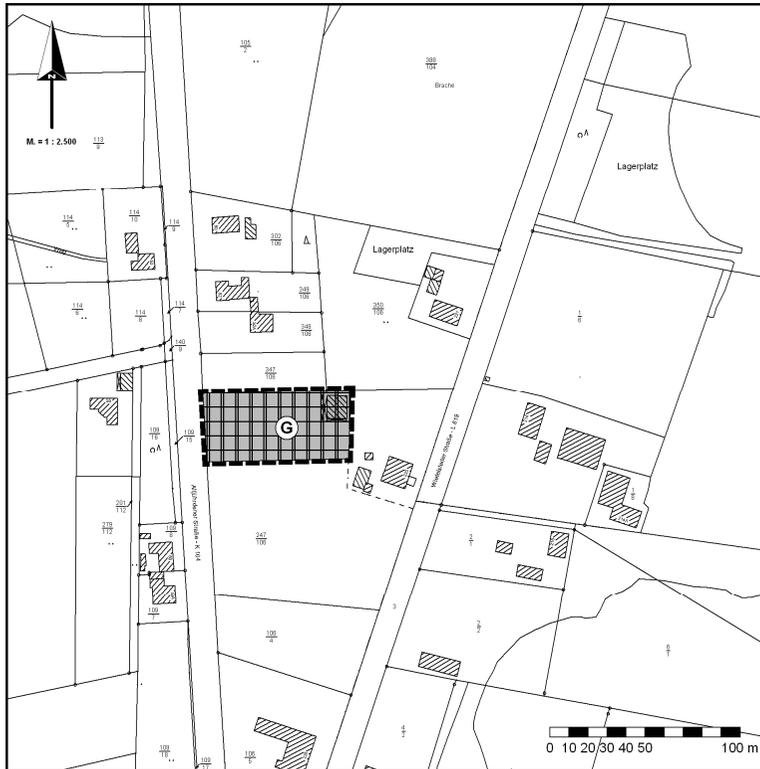
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



B-Plan Nr. 206: Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



18. FNP-Änderung: Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Stadt Varel, Ortsteil Altjührden, Landkreis Friesland

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

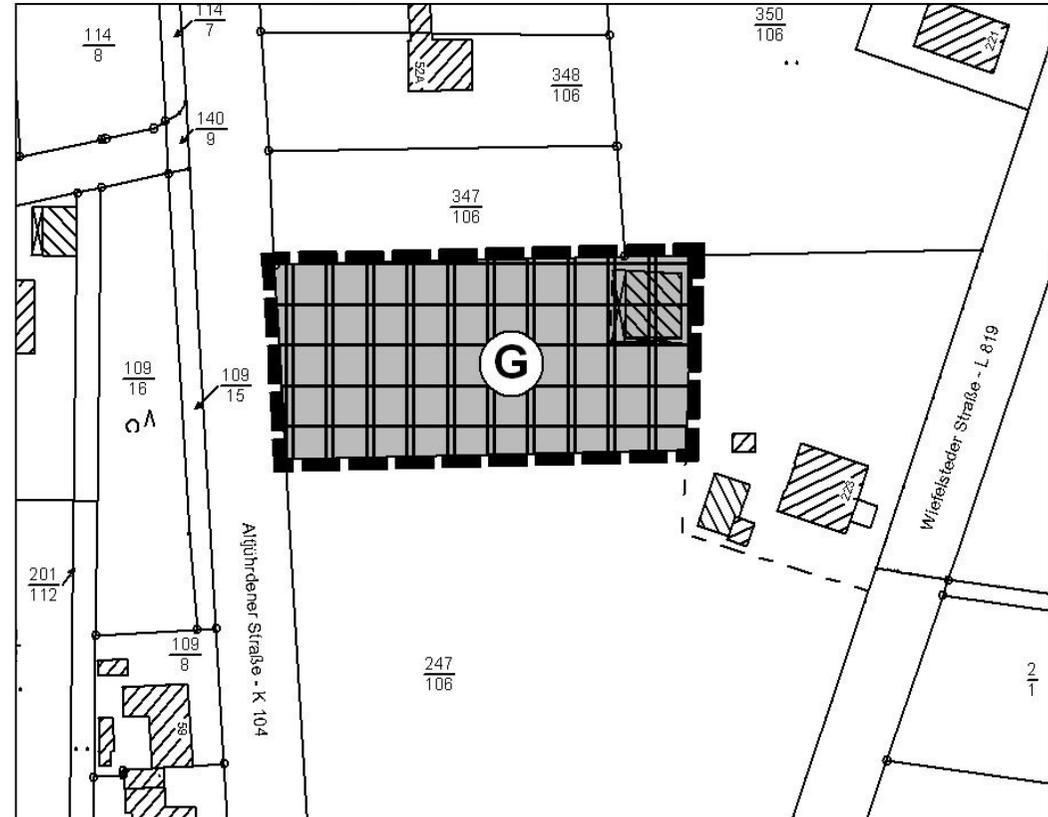
Maßstab 1 : 2.500

Stand: 10.02.14

Planzeichenerklärung

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bisherige Darstellung im FNP



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der frühzeitigen TöB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- E.ON Netz GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg - Nord
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
- Entwässerungsverband Varel
- TenneT TSO GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Niedersächsischer Heimatbund
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EWE Netz GmbH



Ergebnisse der frühzeitigen TöB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise zur Planung gegeben:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich
- Landkreis Friesland



Abwägungsvorschläge

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich

Im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 104 sollten ausreichende Sichtfelder von jeglichen Sicht behindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freigehalten werden.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen Sichtfelder werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.



Abwägungsvorschläge

Landkreis Friesland Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz:

Die Gemeinde hat laut § 2 Abs1, Pkt. 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen. Aus brandschutztechnischer Sicht wird auf die Vorhaltung von ausreichend Löschwasser, wie in Gewerbegebieten laut DVGW Arbeitsblatt W 405 (1600 l/min) gefordert, für die Dauer von 2 Stunden hingewiesen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Da zwischenzeitlich südlich des Vorhabenstandortes ein See angelegt wurde, steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.



Abwägungsvorschläge

Landkreis Friesland Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutz- behörde:

Der Wallheckenschutzstreifen entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes ist durch eine Abzäunung vor Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen aufgrund parkender Fahrzeuge und abgestellter Arbeitsmaschinen zu schützen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt. Die Textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend geändert und erhält nunmehr folgende Fassung:

Nr. 6 Wallheckenschutz

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wallheckenschutzstreifen“ sind als extensiv genutzte Wiese herzustellen und durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr gehölzfrei zu halten. Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen sind nicht zulässig. Die Flächen sind an den Grenzen zur Lagerfläche hin einzuzäunen.



Fazit

Aufgrund der Anregung des Landkreises Friesland wird die textliche Festsetzung Nr. 6 geändert.

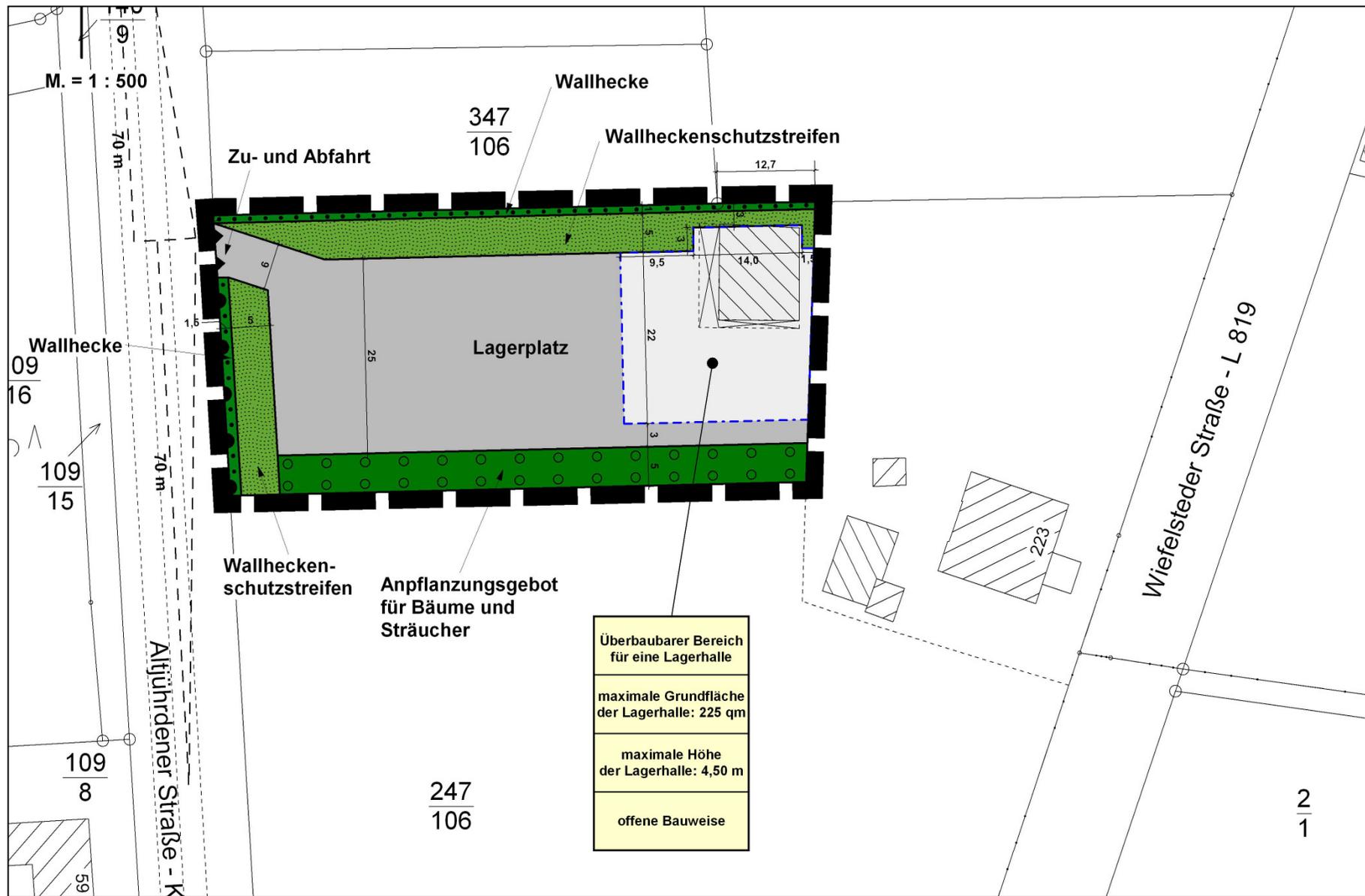
Aufgrund der Anregung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden Sichtdreiecke nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Es erfolgt der Hinweis darauf, dass diese von jeglichen Sicht behindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten sind.

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der weiteren Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 206 entsprechend berücksichtigt.

Somit kann nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.



Fassung für die öffentliche Auslegung (Ausschnitt)



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 206 sind ein Lagerplatz und eine Lagerhalle für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb zulässig.

Der Lagerplatz darf in seiner gesamten Ausdehnung befestigt werden (Komplettversiegelung).

Auf dem Lagerplatz und in der Lagerhalle ist tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) die Durchführung von Zuschneidearbeiten zulässig, sofern deren Geräusche das festgesetzte Emissionskontingent von 62,5 dB (A) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) nicht überschreiten.

Nr. 2 Zuordnung von Emissionskontingenten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 206 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten: 62,5 dB (A) tags; 47,5 dB (A) nachts.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006, Abschnitt 5). Darüber hinaus sind zur Prüfung der Zulässigkeit auch die Vorgaben der TA-Lärm heranzuziehen.



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206

Nr. 3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung einer Lagerhalle zulässig.

Die Lagerhalle darf eine Grundfläche von 225 qm und eine Gebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Daches.

Die Lagerhalle ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Nr. 4 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Lagerplatzes und der Lagerhalle hat ausschließlich über die bestehende und genehmigte Zu- und Abfahrt von der Altjühdener Straße (K 104) aus zu erfolgen (siehe Planzeichnung). Weitere Zu- und Abfahrten sind nicht zulässig.

Nr. 5 Erhaltung von Wallhecken

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 206 befindenden gesetzlich geschützten Wallhecken werden mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Abgang ist durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm).



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 206

Nr. 6 Wallheckenschutz

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wallheckenschutzstreifen“ sind als extensiv genutzte Wiese herzustellen und durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr gehölzfrei zu halten. Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen sind nicht zulässig. **Die Flächen sind an den Grenzen zur Lagerfläche hin einzuzäunen.**

Nr. 7 Pflanzgebot

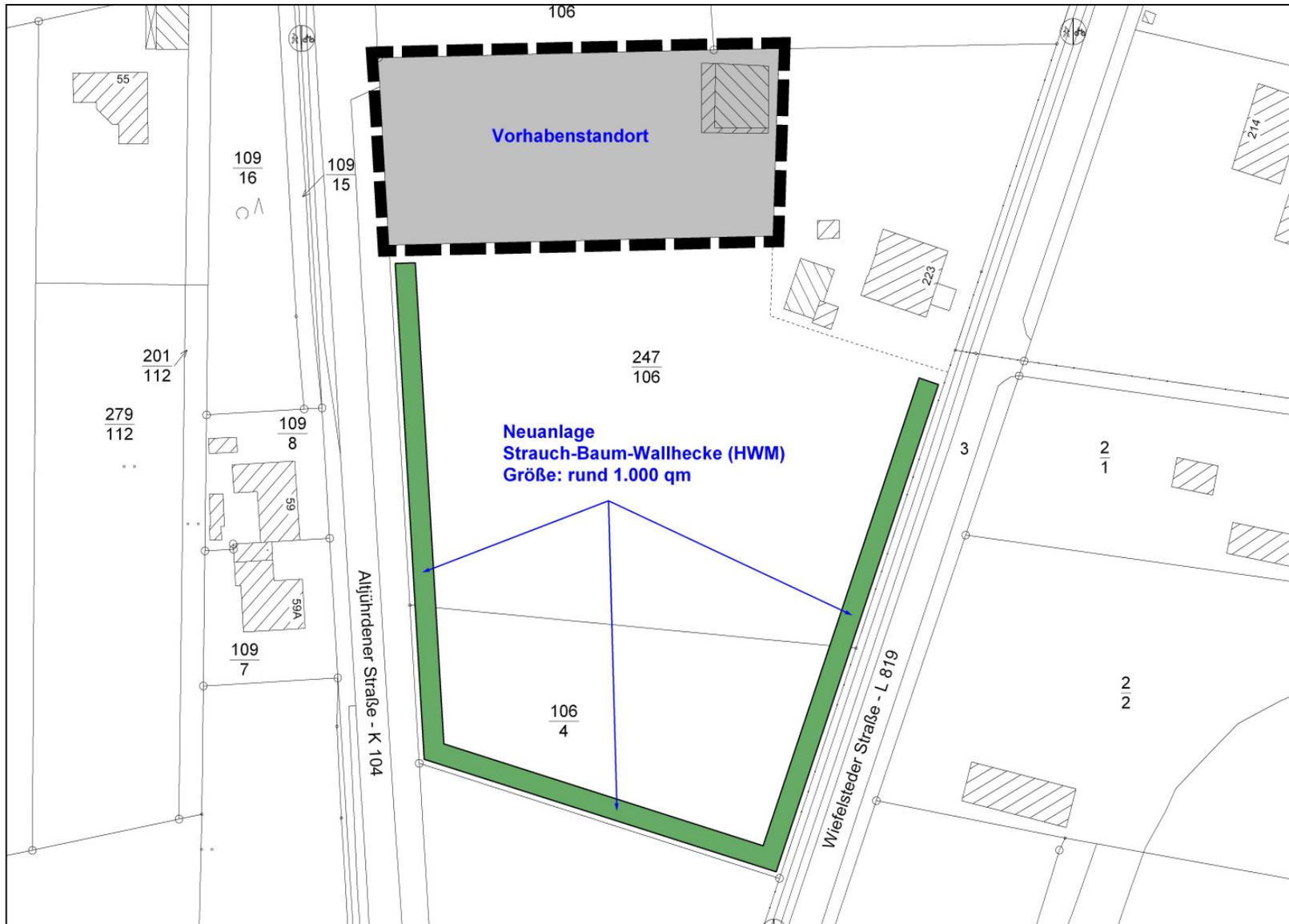
Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu verwenden.

Nr. 8 Ökologische Kompensation

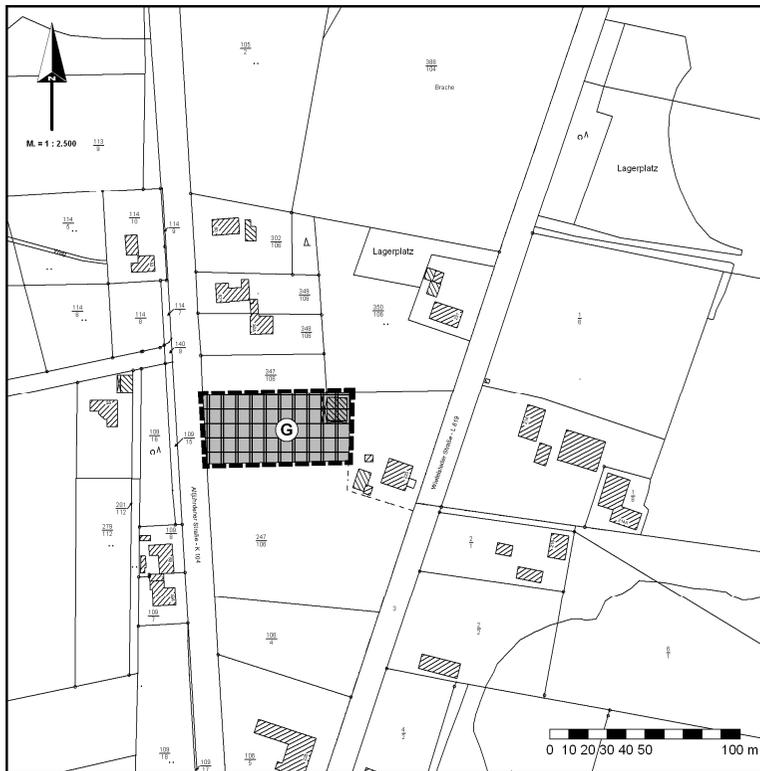
Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme ist vom Vorhabenträger auf den Flurstücken 247/106 und 106/4 südlich des Vorhabenstandortes eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu verwenden. Die Strauch-Baum-Wallhecke muss eine Fläche von mindestens 962 qm umfassen.



Standort der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme



Fassung für die öffentliche Auslegung



Stadt Varel, Ortsteil Altjührden, Landkreis Friesland

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1 : 2.500

Stand: 10.02.14

Planzeichenerklärung

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bisherige Darstellung im FNP

