

Stadt zwischen
Wald und Meer



Einbeziehungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

„OT. Streek, Streekmoorweg“

Am Streekmoorweg soll eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und Nr. 3 (Einbeziehung einer Außenbereichsfläche) erlassen werden.

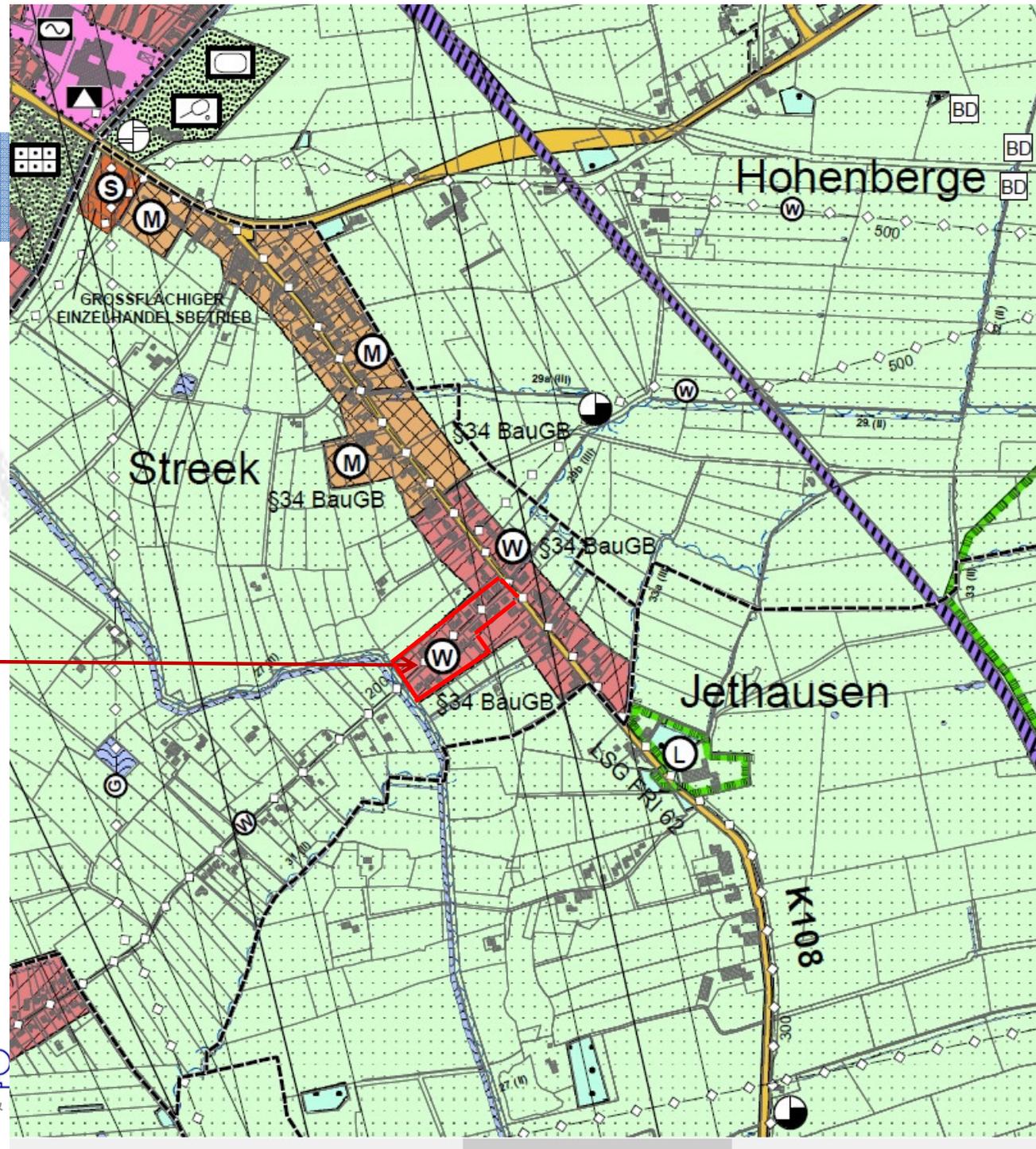
Die Außenbereichsfläche bezieht sich auf östliche unbebaute Grundstück zwischen öffentlichem Gewässer und bestehender Bebauung.

Für diese Fläche ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

Geltungsbereich der
Einbeziehungssatzung
(rot umrandet)



Präambel

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013 hat die Stadt Varel nachfolgende Einbeziehungssatzung „OT Streek, Streekmoorweg“ erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke der Flurnummern 72/2, 72/7, 72/8, 72/9, 74/1, 75/1, 75/2, 75/5, 75/6, 75/7, 191/15 (Streekmoorweg), 256/12, 256/13, 256/14, Teilflächen der Flurstücke 256/18 und 256/20 sowie die Flurstücke 259/4, 259/7, 261/7 sowie 261/8, der Flur 36, Gemarkung Varel-Land, Stadt Varel bilden den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 „Streek, Streekmoorweg“.

Der Lageplan (Geltungsbereich der Satzung) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.



§ 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für Neubauten auf dem in die Satzung einbezogenen Flurstück 75/5 (Außenbereichsfläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Ausgleich bzw. Ersatz des ermittelten Kompensationsdefizites von 567 WE wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages über den Flächenpool der Stadt Varel organisiert.

*Das Flurstück 75/5 (einbezogene Außenbereichsfläche) weist ein hohes Potential an Grünelementen und einer extensiv genutzten natürlichen Gartenfläche (ohne Ziergarten) auf. Die recht hohen Bestandswerte des Grundstücks und der freizuhaltende Uferräumstreifen von 10 m machen eine weitere Aufwertung von Teilflächen für den erfolgten Eingriff schwer. Andere Grundstücke stehen für einen Ausgleich nicht zur Verfügung. Daher wird empfohlen, den geringen **Ersatz von 567 WE** über den Flächenpool der Stadt Varel zu ersetzen.*

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ende der Präsentation