



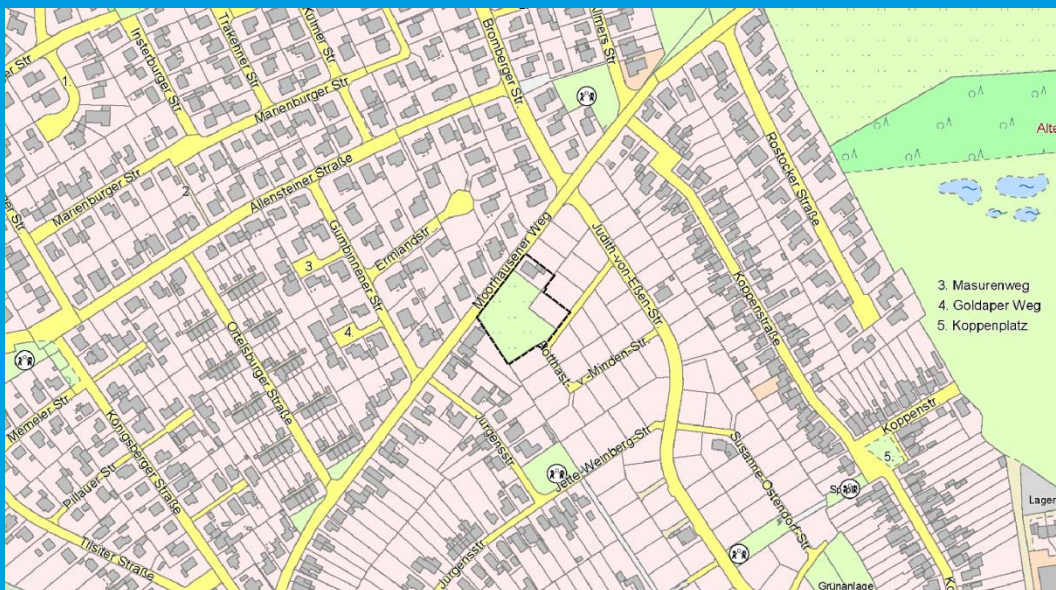
**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 201 „MOORHAUSENENER WEG/ HAFENSTRAßE“ 1. ÄNDERUNG Begründung

STADT VAREL



PROJ.NR. 10142 | 14.10.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und –Erfordernis	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Geltungsbereich, Lage im Raum und Bestand	6
2.4.	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.5.	Flächennutzungsplan	7
2.6.	Bauleitplanung.....	7
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.	Oberflächenentwässerung	8
5.	Naturschutzrechtliche Belange und Kompensation.....	9
6.	Flächenbilanz	10
7.	Örtliche Bauvorschrift	10
8.	Hinweise	10
8.1.	Baunutzungsverordnung.....	10
8.2.	Bodenfunde.....	10
8.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	10
8.4.	Kampfmittel	11
8.5.	DIN und andere Vorschriften	11
8.6.	Artenschutz:	11
8.7.	Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ und seiner 1. Änderung.....	11
9.	Verfahrensvermerke.....	12
10.	Zusammenfassende Erklärung	12

1. Planungsanlass und –Erfordernis

Das Architektur- & Stadtplanungsbüro Glaum hat mit dem ersten Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes begonnen, dessen Inhalt die Aufhebung der Wegeführung südlich des Regenrückhaltebeckens war. Die Inhalte werden inhaltsgemäß mit diesen weiteren Inhalten der 1. Änderung zusammengeführt, bzw. im Rahmen dieser Ausarbeitung übernommen.

Die Stadt Varel plant, den rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu ändern. Die Grünfläche dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens. Südwestlich davon setzt der Bebauungsplan Nr. 201 eine Wegverbindung zwischen der „Planstraße J“ und dem Moorhausener Weg fest.

Gegenstand des ersten Teils der Planänderung war, die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg (F) aufzuheben. Die aufgehobene Fläche soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken (RRB) ersetzt werden.

Für die Festsetzung einer Wegfläche für beide Nutzungen zwischen bestehender Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes und dem Rückhaltebecken verbleibt eine zu geringe Breite, um die Fläche realisieren zu können. Dazu kommt, dass das Regenrückhaltebecken aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der öffentlichen Sicherheit mit einem Zaun zu sichern ist.

Der Verzicht auf die Wegeverbindung bedeutet keine Einbuße an der Durchlässigkeit des Plangebietes Nr. 201. Das Gesamtgebiet ist für den Geh- und Radverkehr so weit entwickelt, dass die Aufhebung dieses relativ kleinen Abschnittes (ca. 80 m) keine negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität mit sich bringt.

Während der Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ hat sich ergeben, dass die Einleitgenehmigung und damit die Größe des Rückhaltebeckens den Inhalten der 1. Änderung entspricht. Insoweit besteht hier keine weiterer Prüfbedarf.

Das angrenzende Wohngebiet könnte durch diese Änderungen etwas erweitert werden, so dass die Parzellierung, gem. dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, angepasst werden könnte, woraus sich etwas größere Grundstücke ergeben würden. Für diese geringfügige Erweiterung soll ein kleiner Teil der Grünfläche in einer Breite zwischen 3,50 bis 4,00 m als Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des ersten Teils der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ beschlossen. Wegen der geringfügigen Änderungsinhalte wurde das Verfahren zur 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gewählt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Inhalt der ursprünglichen 1. Änderung war die Herausnahme des südlich des Regenrückhaltebeckens verlaufenden Fußweges.

Dieser Änderungsinhalt wurde am 18.03.2015 vom Rat der Stadt Varel als Satzung beschlossen.

Nach der Satzungsfassung der 1. Änderung des B-Plans 201 hat sich eine Diskrepanz zwischen den vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Festsetzungen und der vom Katasteramt durchgeführten Parzellierung ergeben. Hierdurch wurde ein Baugebiet „vergrößert“ und eine Grünfläche für ein Regenrückhaltebecken „verkleinert“. Es hat sich ergeben, dass die Einleitgenehmigung und damit die Größe des Rückhaltebeckens den Inhalten der 1. Änderung entspricht. Insoweit besteht hier keine weiterer Prüfbedarf..

Da der Plan noch nicht rechtswirksam geworden ist, soll dieser während der Planaufstellung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB geändert werden. Der Änderungsbereich ist um die beiden an die Grünfläche angrenzenden Grundstücke, mindestens aber um Teilflächen dieser Grundstücke zu erweitern.

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschuss der Stadt Varel für die „geänderte“ Änderung wurde am..... gefasst.

Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB in vollem Umfang. Mit einer maximal zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO von ca. 3.900 m² verbleibt dieser unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Wertes (20.000 m²).

Weitere Daten zum Verfahren können dem Pkt. 9 entnommen werden.

2.2. Rechtsgrundlagen

Für den ersten Teil der Änderung liegen folgende, wesentliche Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 d. G. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO `90) i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46),
- DIN 18 915, 18 916, 18 920,

- RAS-LG 4 u. a technische Regelwerke, auf die Bezug genommen wird.

Die in diesem Bebauungsplan genannten Gesetze, DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Der zweite Teil der Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden vorliegende Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKom-VG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Geltungsbereich, Lage im Raum und Bestand

Der Geltungsbereich des ersten Teils der Bebauungsplanänderung beschränkte sich nur auf die gesamte Grünfläche einschließlich der Verkehrsfläche.

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 260/98 (Grünfläche und Regenrückhaltebecken), 260/90 und 260/97 vollständig, sowie einen kleinen westlichen Teil des Flurstückes 260/91 (Allgemeines Wohngebiet).

2.4. Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms** (LROP) von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

¹ LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland wurde 2004 rechtskräftig. Es werden keine Darstellungen für den Geltungsbereich in Ergänzung zur Darstellung von bebauten Flächen innerhalb des RROP getroffen. Die Stadt Varel als solche wird als Grundzentrum ausgewiesen.

2.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel von 2006 stellt für den Änderungsbereich im Bestand Wohnbaufläche dar. Da die Änderung des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht gilt diese aus ihm entwickelt.

2.6. Bauleitplanung

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 03.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Hafenstraße/ Moorhausener Weg“ für den unbebauten Bereich zwischen Moorhausener Weg und Hafenstraße beschlossen. Mit dem Vorhaben soll der Wohnbedarf der Stadt an einem Standort mit zentraler Lage zum Hafen und zur Innenstadt für die kommenden Jahre gedeckt werden.

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2013 vom Rat der Stadt Varel als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 28.10.2013 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die ursprüngliche 1. Planänderung beschränkte sich auf die ehemals festgesetzte Wegfläche, die mit Grünfläche überplant wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkte sich somit räumlich auch nur auf die Grünfläche einschließlich der Fußweg-Verkehrsfläche.

Wegen des geringen Umfangs der Planung wurden keine Auswirkungen erwartet. Die zuständigen Verbände (Wasserversorger OOWV) und der Wasser- und Bodenverband (Entwässerungsverband Varel) hatten bereits im Vorfeld des Verfahrens ihre Zustimmung signalisiert. Andere Belange bzw. Interessen Dritter wurden durch die Planung nicht betroffen. Ansonsten bleiben Grün- und Wasserfläche für erforderliche Pflegemaßnahmen bei geplanter Einfriedigung der Fläche auch weiterhin zugänglich.

Auf die Vernetzung mit den benachbarten Wohngebieten hat die Planänderung ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen, zumal die Länge des aufzuhebenden Wegabschnittes nur ca. 80 m betrug.

Im Rahmen der „geänderten“ Änderung wurde das Wohngebiet vergrößert, da das Regenrückhaltebecken in reduziert Form hergestellt werden kann, wie aus der Einleitgenehmigung hervorgeht.

Zeichnerisch ergeben sich folgende Änderungen:

- Kleinere Festsetzung der Grünfläche inkl. Regenrückhaltebecken von ca. 3.040 m² auf ca. 2.820 m² (Differenz ca. 220 m²)

- Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes um ca. 220 m² nach Süden; die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sinngemäß geändert werden
- Anpassung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

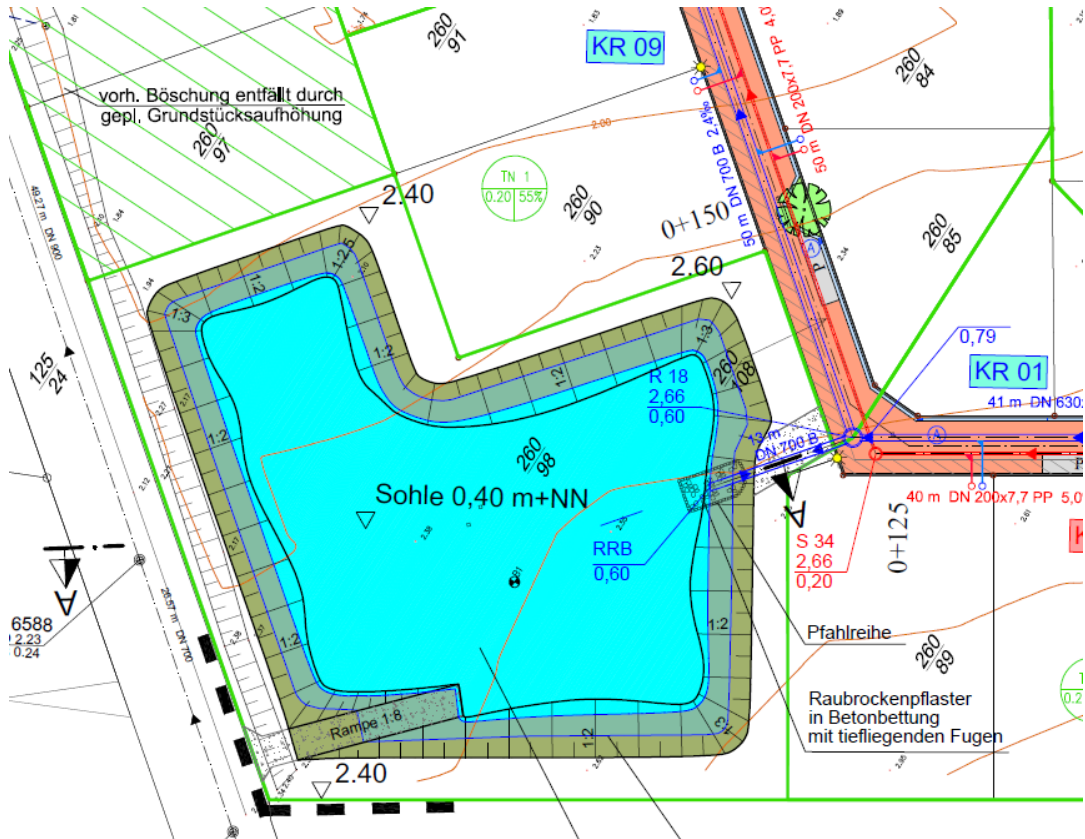
4. Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde vom Ingenieurbüro Frilling GmbH im Jahre 2014 eine Plangenehmigung gem. § 68 (2) WHG zur Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie gem. § 10 WHG einen Antrag auf Einleitgenehmigung in die „Nordender Leke“ beantragt, der am 03.07.2014 genehmigt wurde.

Das Regenrückhaltebecken soll demnach u. a.

- eine Stauraumgröße von 1.550 m³ besitzen, wobei das normale Stauziel bei 1,60 m NN liegt und ein min. Wasserstand von 0,60 m NN zu halten ist
- naturnah gestaltet werden
- die Böschungen sollen einem dem Grundstückszuschnitt angepassten Verlauf erhalten und
- die Böschungsneigungen sollen unterschiedliche Neigungsverhältnisse im Verhältnis zwischen 1 : 2 und 1 : 3 erhalten.

Abb.: Ausschnitt aus dem Lageplan (Kanalisation) im Änderungsbereich, Quelle: Ingenieurbüro Frilling GmbH, 12.05.2014



5. Naturschutzrechtliche Belange und Kompensation

Mit der ursprünglichen Planänderung werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Mit der Planung wurde kein weitergehender Eingriff vorbereitet. Die bestehende Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs zum Ursprungsplan (Bilanzierung des Eingriffs) gilt daher weiterhin unverändert fort.

Durch die Verkleinerung der Grünfläche inkl. Regenrückhaltebecken und die des Wohngebietes im Rahmen der „geänderten“ Änderung kommt es in Bezug auf die angewandten Berechnungsparameter des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 201 auf einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von 570 WE und somit einer zusätzlichen Kompensationsfläche von 100 m², die auf der vorgesehenen Kompensationsfläche bei Mehden ohne weiteres nachgewiesen werden können.

Alle anderen Aussagen zu umweltplanerischen Belangen bleiben unverändert bestehen.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.055 m ²
Regenrückhaltebecken	ca. 2.043m ²
Grünfläche	ca. 780 m ²
Geltungsbereich gesamt	ca. 3.878m²

7. Örtliche Bauvorschrift

1. Zulässig sind nur Sattel-, Walm, Krüppelwalm und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für bestimmte Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
2. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

8.2. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 gestattet.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Änderungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltras-

ten) erfasst.² Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.
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. DIN und andere Vorschriften

Auf die Einsichtnahme von den der Planung zugrundegelegten Normen:

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.

8.6. Artenschutz:

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

8.7. Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ und seiner 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ außer Kraft.

² Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Altlastverdächtige Flächen - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff 13.07.2015).

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des ersten Teils der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ der Stadt Varel hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2015 bis 19.02.2015 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 18.03.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Da sich nach der abschließenden Beschlussfassung das Erfordernis sowohl einer Änderung der Planfassung als auch einer Ergänzung des Begründungstextes des Bebauungsplanes ergeben hat, wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneute Beteiligungsverfahren in der Zeit vom bis zum 28.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Neben den Planunterlagen könnten die Technischen Vorschriften, DIN-Blätter und sonstigen technischen Hinweise, die der Planung und den erstellten Gutachten zugrunde liegen, eingesehen werden.

Am hat der Rat der Stadt Varel die „geänderte“ 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ mit seiner Begründung als Satzung beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, im Oktober 2105

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

i.A. B.Sc. Meike Erhorn

T:\Varel\10142_Böske Baubetreuung BP 201\05_B-Plan\04_Satzung\Begründung\2015_09_29_10142_BP 201_1 Ae_Begr_S.docx