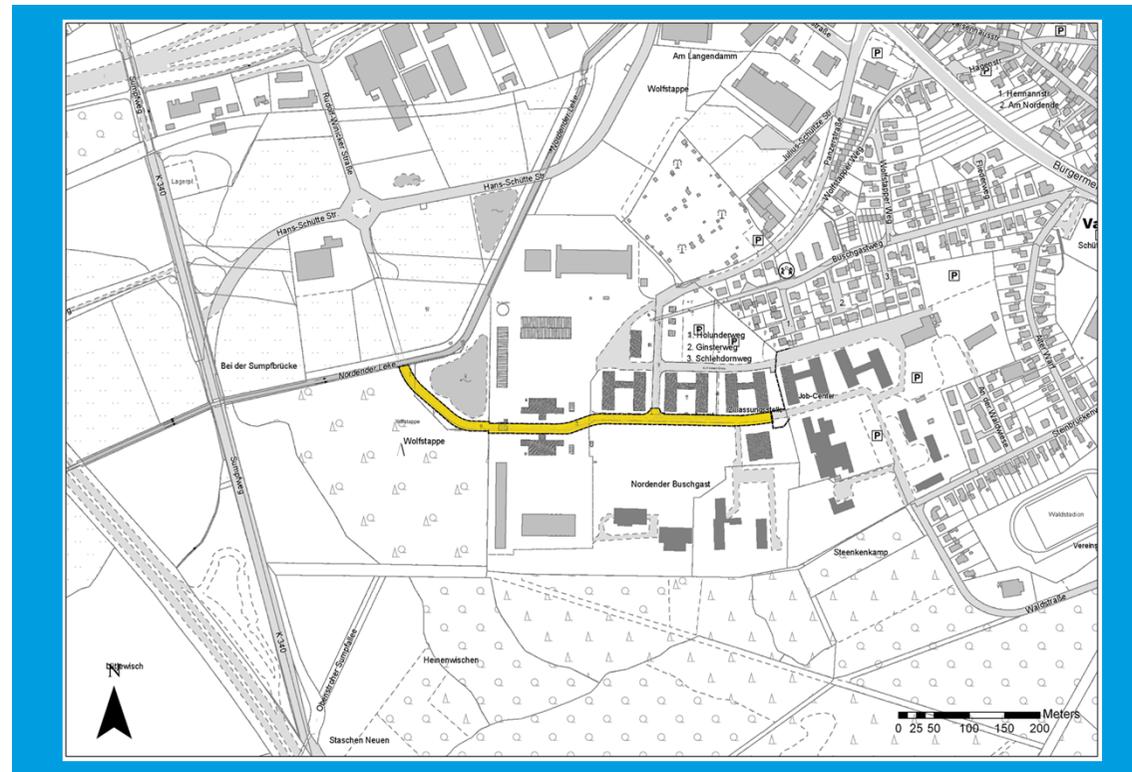


STADT VAREL

BEBAUUNGSPLAN NR. 221 „ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE“ ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE NACH ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG VORSTELLUNG SATZUNG



Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

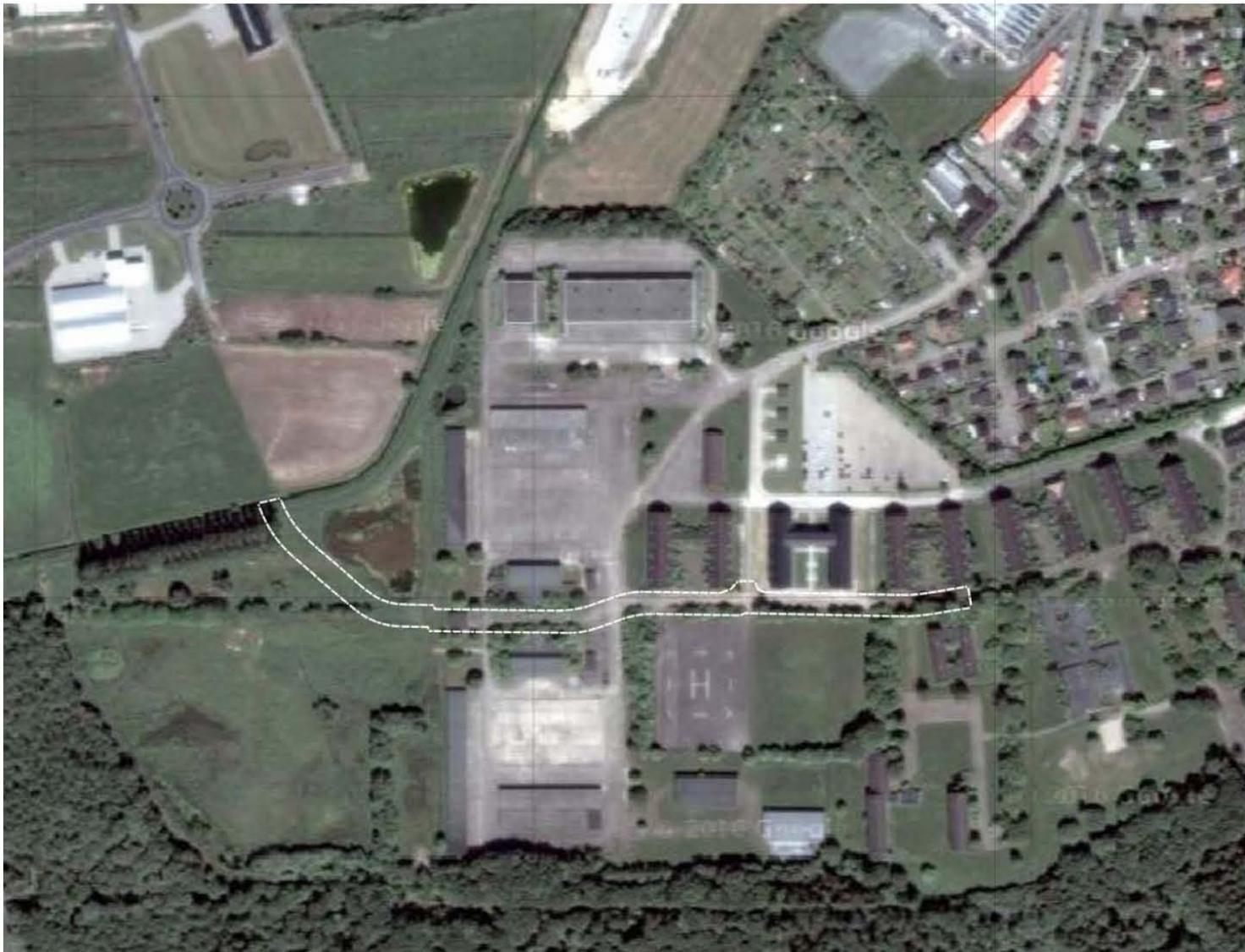
Projekt-Nr.: 10193

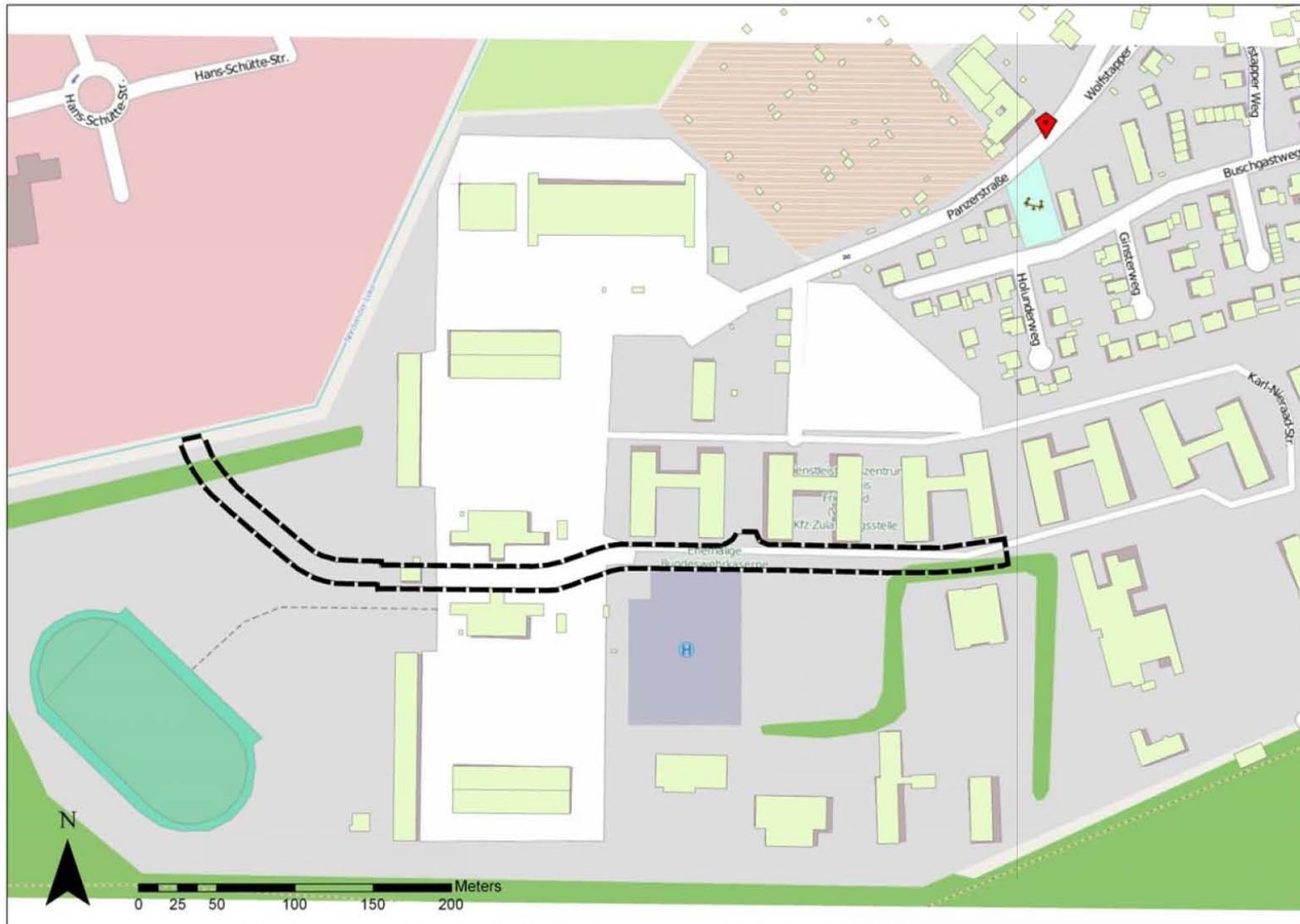
*Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.*



Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

Quelle:
Google Earth

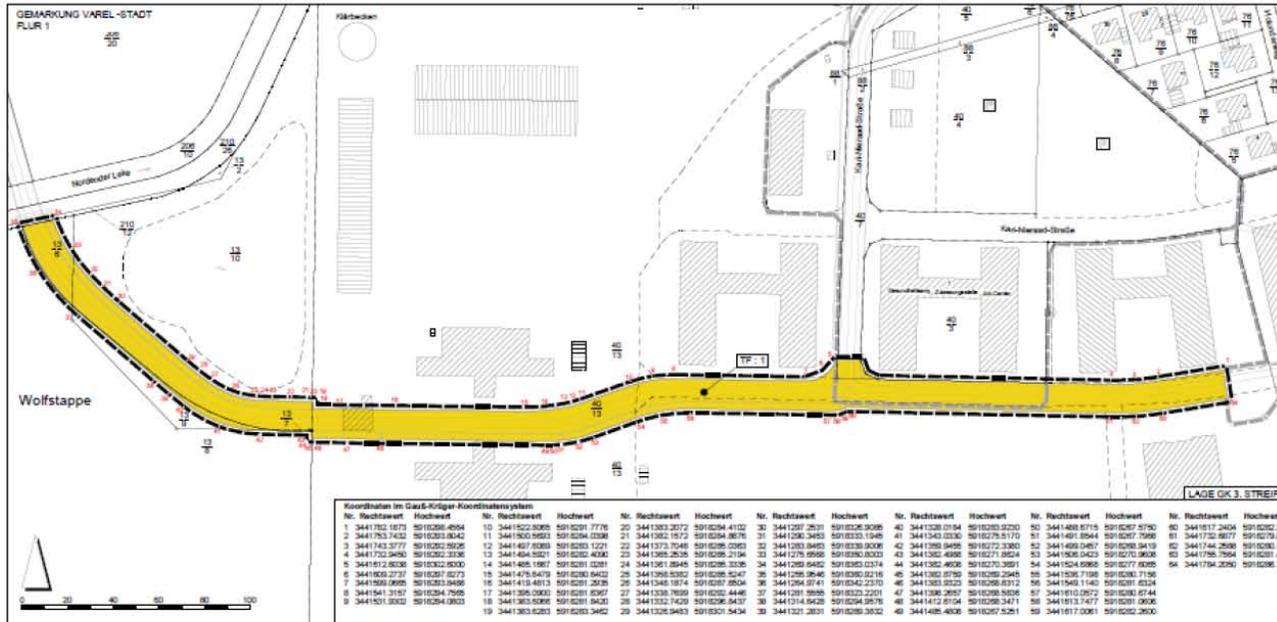




Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE"

M. 1 : 1.000



Koordinaten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem

| Nr. | Rechtswert | Hochwert | Nr. | Rechtswert | Hochwert |
|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 3441762.1877 | 5918289.4854 | 10 | 3441822.3088 | 5918287.7776 | 20 | 3441882.2072 | 5918284.4102 | 30 | 3441297.2820 | 5918288.9898 | 40 | 3441328.0184 | 5918283.8220 |
| 2 | 3441763.7423 | 5918283.8042 | 11 | 3441823.9933 | 5918284.2388 | 21 | 3441883.1872 | 5918284.8678 | 31 | 3441298.3453 | 5918283.1948 | 41 | 3441333.0236 | 5918279.5170 |
| 3 | 3441762.3777 | 5918282.8626 | 12 | 3441827.5088 | 5918283.1221 | 22 | 3441873.7548 | 5918288.2983 | 32 | 3441293.8493 | 5918280.8006 | 42 | 3441299.8498 | 5918272.3380 |
| 4 | 3441752.2489 | 5918282.2036 | 13 | 3441824.3021 | 5918282.4034 | 23 | 3441886.2636 | 5918289.2184 | 33 | 3441276.8904 | 5918280.8232 | 43 | 3441332.4088 | 5918271.8824 |
| 5 | 3441812.8838 | 5918282.8000 | 14 | 3441828.1987 | 5918281.3281 | 24 | 3441881.8849 | 5918288.3338 | 34 | 3441289.8482 | 5918283.0274 | 44 | 3441332.4008 | 5918270.3891 |
| 6 | 3441808.2773 | 5918281.8273 | 15 | 3441826.8422 | 5918280.8422 | 25 | 3441888.8582 | 5918288.5247 | 35 | 3441296.2848 | 5918280.8218 | 45 | 3441333.0789 | 5918288.2949 |
| 7 | 3441808.8626 | 5918283.8486 | 16 | 3441819.4813 | 5918281.2628 | 26 | 3441848.1874 | 5918287.8824 | 36 | 3441284.8741 | 5918282.2370 | 46 | 3441333.0232 | 5918288.8312 |
| 8 | 3441841.3181 | 5918284.7689 | 17 | 3441826.2080 | 5918281.8297 | 27 | 3441838.7638 | 5918282.4446 | 37 | 3441291.8988 | 5918282.2201 | 47 | 3441296.2857 | 5918288.8088 |
| 9 | 3441831.8362 | 5918284.8883 | 18 | 3441833.8366 | 5918281.8420 | 28 | 3441832.7428 | 5918288.8437 | 38 | 3441412.8428 | 5918284.2678 | 48 | 3441412.8104 | 5918288.3471 |
| | | | 19 | 3441833.8283 | 5918282.3462 | 29 | 3441832.9483 | 5918281.5434 | 39 | 3441321.2831 | 5918288.3832 | 49 | 3441408.4008 | 5918287.5281 |
| | | | | | | | | | | | 50 | 3441617.0061 | 5918282.2600 | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- Verkehrsmitteln:**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß TF 1
 - Einzelwegverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 - Koordinatennetze

HINWEISE

- Bearbeitungserklärung:**

Entwurf der Bebauungsplanung ist in der Fassung vom 20. Januar 1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2018.
- Rechtslage:**

Rechtslage bei der Erstellung: andere Hausrechte, Pfandrechte, Nießbrauch, Grundbesitz, etc. sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt.
- Örtliche Bodenverhältnisse:**

Rechtslage bei der Erstellung: andere Hausrechte, Pfandrechte, Nießbrauch, Grundbesitz, etc. sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt.
- Umfeld und Umgebung:**

Rechtslage bei der Erstellung: andere Hausrechte, Pfandrechte, Nießbrauch, Grundbesitz, etc. sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt.
- Übergang rechtskräftiger Bebauungspläne:**

Rechtslage bei der Erstellung: andere Hausrechte, Pfandrechte, Nießbrauch, Grundbesitz, etc. sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt. Die Rechte sind im Plan dargestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planung, Festlegung, Abgrenzung, Maßstab und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Förderung von Natur und Landschaft, hier: Aufgraben von Bäumen, Maßnahmen und sonstige Maßnahmen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu 10 % als Grünflächen zu gestalten. Auf den einseitigen Gehwegen, Grünflächen und im öffentlichen Grünbereich ist eine Laubbäume (Bsp. 10-15) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind unter Beachtung von Jungbäumen und vorhandener angrenzender Bebauung zu wählen. Die Grünfläche wird als einseitig gepflegte Grünfläche mit Rasen, Vorgarten, Wald im Jahr zu realisieren.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 1 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERFAHRSGESETZBUCHES (NIMOG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN HEBENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSBEHÖRDE DER STADT VAREL, HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.02.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.12.2018 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANENTWURF
AMTLICHE PRÄSENTATION (APR) GEMEINSCHAFTLICHE QUELLE: AUSGANGS PUNKT DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

MASSTAB: 1 : 5.000
MÄßSTAB: 1 : 1.000

© 2018
LGLN
Landesamt für Geodäsie und Luftvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

3. PLANENTWURF
AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE

ENTWURF (ORT, DATUM) DEN _____

SIGEL

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- ÖFFENTLICHE AUSLEBUNG:**

DER VERWALTUNGSBEHÖRDE DER STADT VAREL, HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.03.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEBUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEBUNG WURDE AM 16.04.2018 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.04.2018 BIS 13.05.2018 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEBEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
- SATZUNGSBESCHLUSS:**

DER RAT DER STADT VAREL, HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE" NACH PRÜFUNG DER BEDEHNEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.08.2018 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
- INKRAFTTRETEN:**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

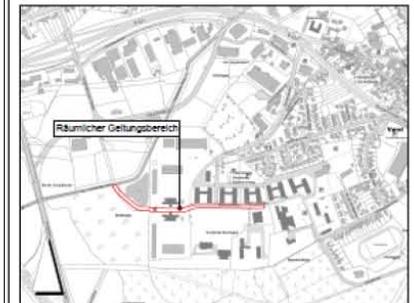
BÜRGERMEISTER _____
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN:**

INTEGRALISCH VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GETRUGEN GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE"

STADT VAREL

PLANNUMMER: _____

MASSTAB: 1 : 1.000

| PROJEKT-NR. | PROJEKT-TITEL | PROJEKTLEITER | BEARBEITETER | DRUCKDAUM | DRUCKORT |
|-------------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------|----------|
| 10183 | BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE" | W. Müller | W. Müller | 16.08.2018 | Varel |

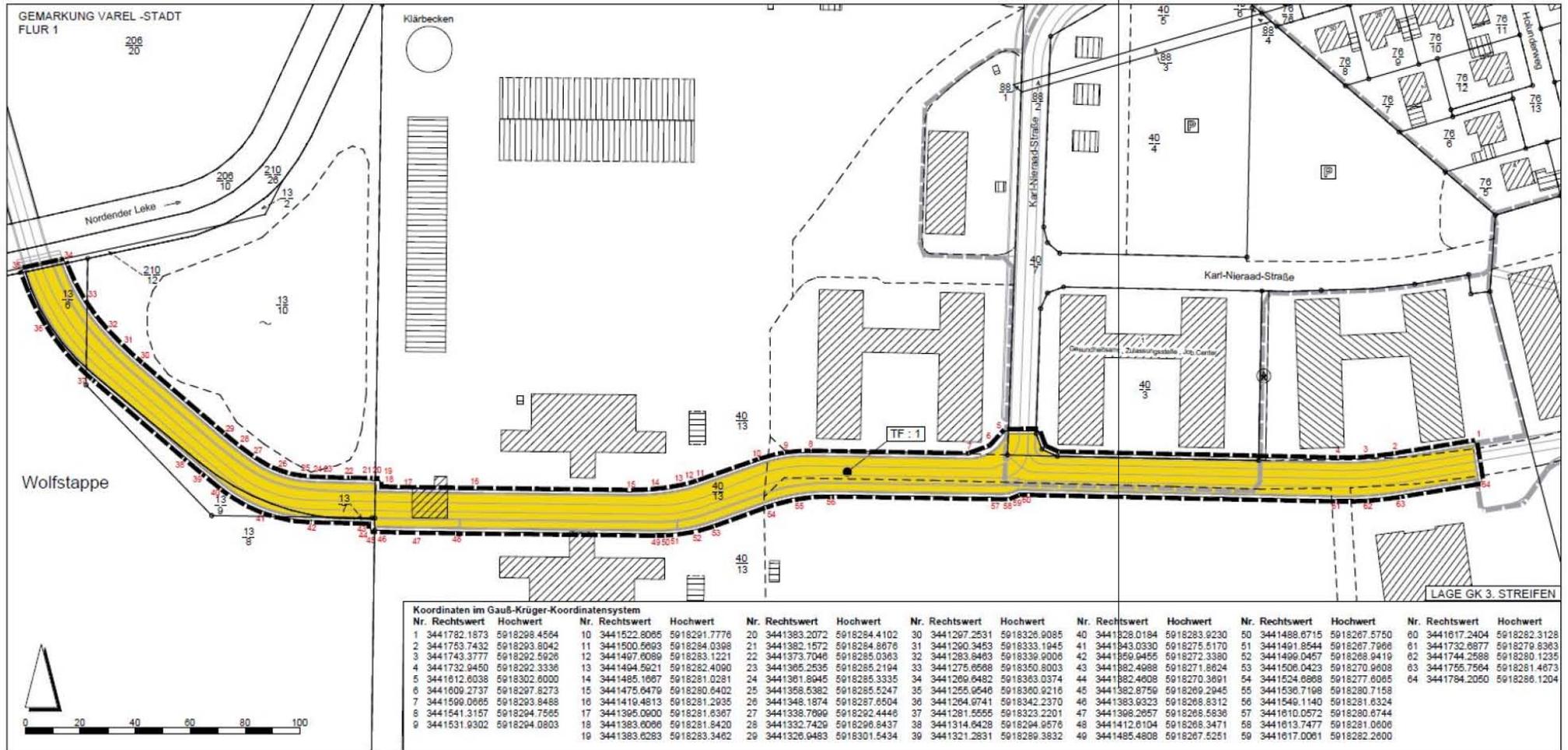
| VERFAHRENSSTADIUM | PLANSTADIUM | AKTION | DATUM |
|-------------------|-------------|--------|-------|
| _____ | _____ | _____ | _____ |

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTLANDSCHAFTSPLANER
FÜR DIE BEBAUUNGS- UND LÄNDEPLANUNG

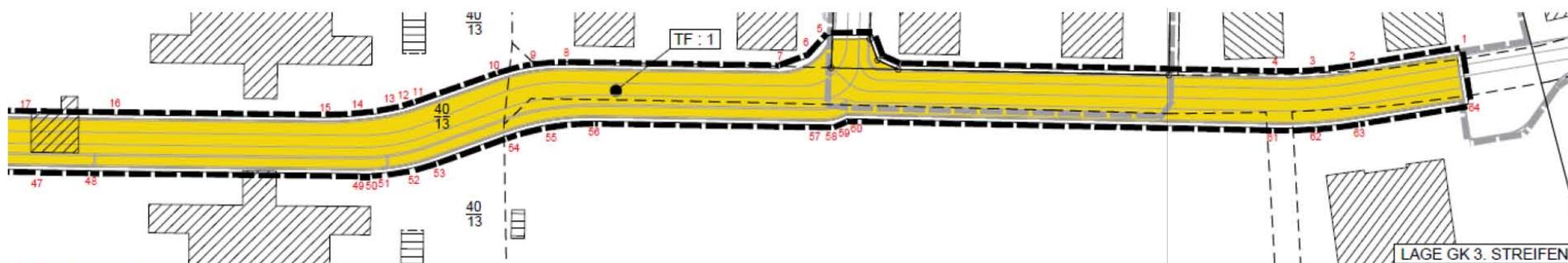
Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "ERSCHLIEßUNG FRIESLANDKASERNE"

M. 1 : 1.000



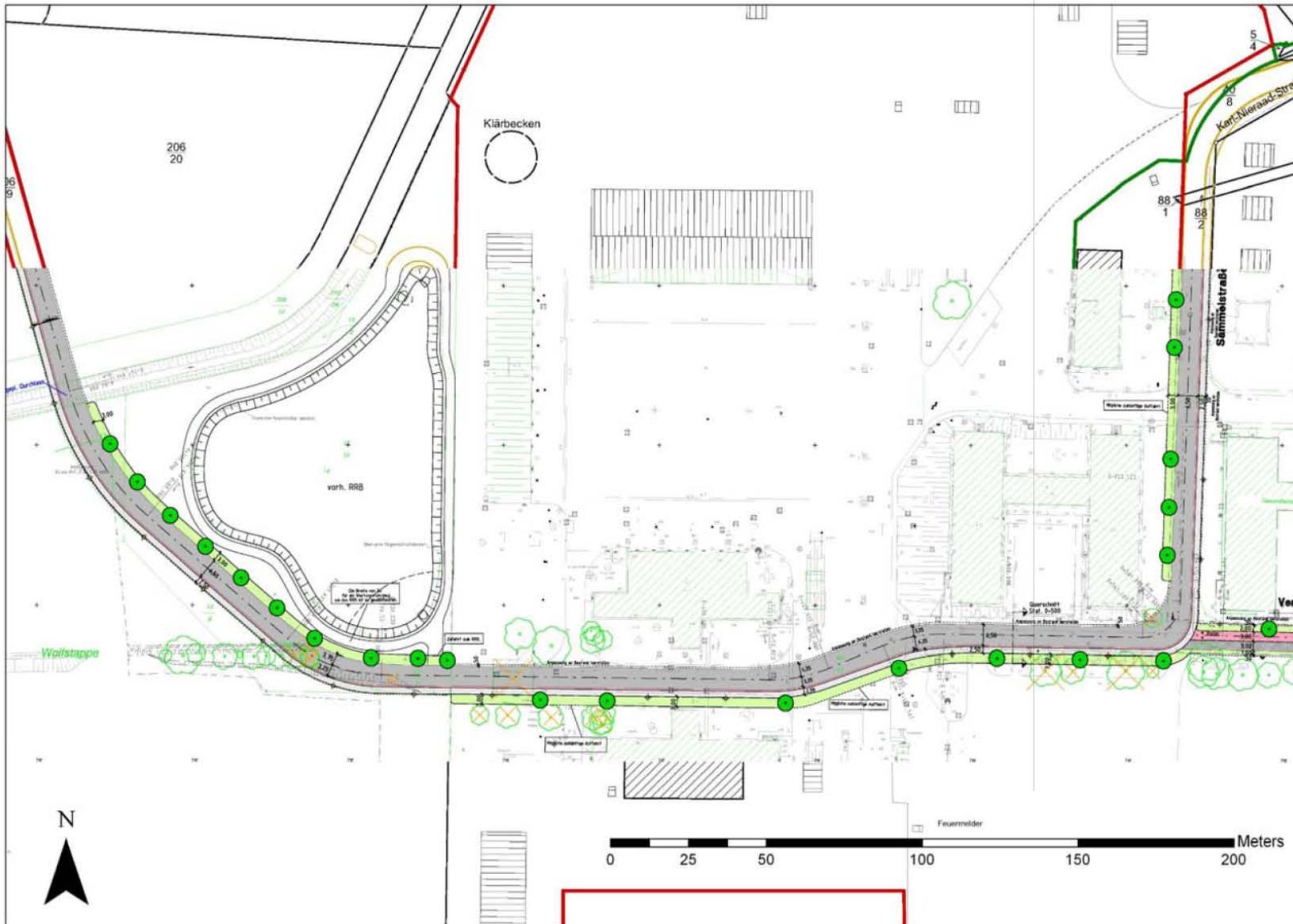
Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter



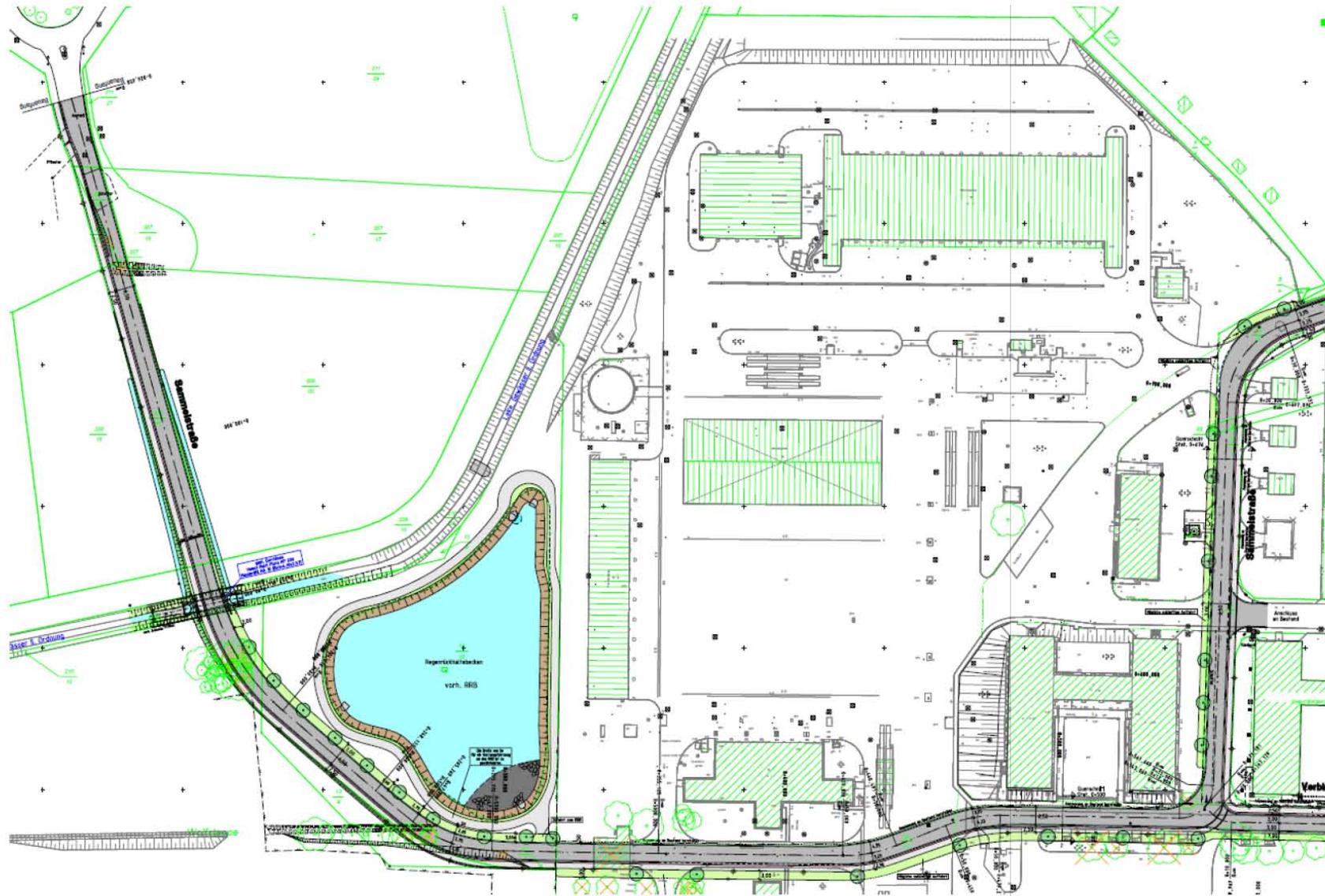
LAGE GK 3. STREIFEN

Koordinaten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem

| Nr. | Rechtswert | Hochwert |
|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|
| 1 | 3441782.1873 | 5918298.4564 | 10 | 3441522.8065 | 5918291.7776 | 20 | 3441383.2072 | 5918284.4102 | 30 | 3441297.2531 | 5918326.9085 | 40 | 3441328.0184 | 5918283.9230 |
| 2 | 3441753.7432 | 5918293.8042 | 11 | 3441500.5693 | 5918284.0398 | 21 | 3441382.1572 | 5918284.8676 | 31 | 3441290.3453 | 5918333.1945 | 41 | 3441343.0330 | 5918275.5170 |
| 3 | 3441743.3777 | 5918292.5926 | 12 | 3441497.6089 | 5918283.1221 | 22 | 3441373.7046 | 5918285.0363 | 32 | 3441283.8463 | 5918339.9006 | 42 | 3441359.9455 | 5918272.3380 |
| 4 | 3441732.9450 | 5918292.3336 | 13 | 3441494.5921 | 5918282.4090 | 23 | 3441365.2535 | 5918285.2194 | 33 | 3441275.6568 | 5918350.8003 | 43 | 3441382.4988 | 5918271.8624 |
| 5 | 3441612.6038 | 5918302.6000 | 14 | 3441485.1667 | 5918281.0281 | 24 | 3441361.8945 | 5918285.3335 | 34 | 3441269.6482 | 5918363.0374 | 44 | 3441382.4608 | 5918270.3691 |
| 6 | 3441609.2737 | 5918297.8273 | 15 | 3441475.6479 | 5918280.6402 | 25 | 3441358.5382 | 5918285.5247 | 35 | 3441255.9546 | 5918360.9216 | 45 | 3441382.8759 | 5918269.2945 |
| 7 | 3441599.0665 | 5918293.8488 | 16 | 3441419.4813 | 5918281.2935 | 26 | 3441348.1874 | 5918287.6504 | 36 | 3441264.9741 | 5918342.2370 | 46 | 3441383.9323 | 5918268.8312 |
| 8 | 3441541.3157 | 5918294.7565 | 17 | 3441395.0900 | 5918281.6367 | 27 | 3441338.7699 | 5918292.4446 | 37 | 3441281.5555 | 5918323.2201 | 47 | 3441398.2657 | 5918268.5836 |
| 9 | 3441531.9302 | 5918294.0803 | 18 | 3441383.6066 | 5918281.8420 | 28 | 3441332.7429 | 5918296.8437 | 38 | 3441314.6428 | 5918294.9576 | 48 | 3441412.6104 | 5918268.3471 |
| | | | 19 | 3441383.6283 | 5918283.3462 | 29 | 3441326.9483 | 5918301.5434 | 39 | 3441321.2831 | 5918289.3832 | 49 | 3441485.4808 | 5918267.5251 |
| | | | | | | | | | | | | 50 | 3441488.6715 | 5918267.5750 |
| | | | | | | | | | | | | 51 | 3441491.8544 | 5918267.7966 |
| | | | | | | | | | | | | 52 | 3441499.0457 | 5918268.9419 |
| | | | | | | | | | | | | 53 | 3441506.0423 | 5918270.9608 |
| | | | | | | | | | | | | 54 | 3441524.6868 | 5918277.6065 |
| | | | | | | | | | | | | 55 | 3441536.7198 | 5918280.7158 |
| | | | | | | | | | | | | 56 | 3441549.1140 | 5918281.6324 |
| | | | | | | | | | | | | 57 | 3441610.0572 | 5918280.6744 |
| | | | | | | | | | | | | 58 | 3441613.7477 | 5918281.0606 |
| | | | | | | | | | | | | 59 | 3441617.0061 | 5918282.2600 |
| | | | | | | | | | | | | 60 | 3441617.2404 | 5918282.3128 |
| | | | | | | | | | | | | 61 | 3441732.6877 | 5918279.8363 |
| | | | | | | | | | | | | 62 | 3441744.2588 | 5918280.1235 |
| | | | | | | | | | | | | 63 | 3441755.7564 | 5918281.4673 |
| | | | | | | | | | | | | 64 | 3441784.2050 | 5918286.1204 |



Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter



Projekt-Nr. 10193 07.06.2016/ Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

Stadt Varel

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ (Entwurf)

| 3. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 03.05.2016 und vom 17.05.2016) | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.1. Fachbereich Umwelt <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung.</p> <p>Durch die Herstellung der Straßentrasse wird jedoch der Randbereich des Waldhyazinthenstandortes überbaut. Zudem wird durch die Trasse das Gebiet des Orchideenstandortes erschlossen. Es ist zu befürchten, dass der zur Zeit noch schlecht zugängliche Bereich, nach Fertigstellung der Straße von Spaziergängern und Hundehaltern intensiver genutzt werden wird. Um dies einzuschränken und den Eingriff hier zu vermindern, wäre eine Einzäunung der Trasse mit einem Wildschutzzaun zu fordern.</p> <p>Nach einem Gespräch mit Herrn Kreikenbohm wurde festgelegt, dass zunächst auf die Errichtung des Wildschutzzaunes verzichtet wird, um das Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Um jedoch die befürchtete Beeinträchtigung des Orchideenstandortes auszuschließen, wird auf die Zaunherstellung zunächst nur im ersten Jahr nach Fertigstellung der Straße verzichtet. In dieser Zeit ist zu protokollieren ob es zu Störungen des Orchideenstandortes kommt. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Schutzzaun zu errichten.</p> | <p>Die Stadt stimmt dem vom Landkreis geforderten Vorgehen zu. Der Umweltbericht wird daher entsprechend ergänzt. Es wird durch regelmäßige Begehungen und Beobachtungen der Vegetationsentwicklung im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Straße überprüft, ob sich ausgehend von der Straße ein Fuß/Spazierweg als Trampelpfad in den Bereich der Waldhyazinthen entwickelt. Die Stadt wird nach einem Jahr ihre Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde besprechen. Falls diese die Notwendigkeit zu Schutzmaßnahmen sieht, wird in Abstimmung mit der UNB eine Schutzeinrichtung zur Verhinderung der Wegebeziehung errichtet. Hierbei sind die Notwendigkeiten der forstlichen Bewirtschaftung und der Unterhaltung des Gewässers zu beachten.</p> |
| <p>3.2. Keine Bedenken haben</p> | |

Grünlliche Waldhyazinthe
Platanthera chlorantha



Stadt Varel

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ (Entwurf)

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4.2 Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser nicht in die Oberflächengewässer gelangen sollte.</p> | <p>Da nur die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße Gegenstand der vorliegenden Planung ist, resultiert aus dieser Nutzung kein Schmutzwasser. Bei dem von der Straße abfließenden Oberflächenwasser handelt es sich um nur sehr gering verschmutztes Regenwasser, das problemlos direkt in die Vorflut abgegeben werden kann. Allein die Menge des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen bedarf einer Drosselung in Form einer Rückhaltung wie oben beschrieben. Lediglich von innerstädtischen Straßen oder Straßen mit verschmutztem Umfeld fließt Wasser ab, welches dann über eine Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeleitet wird. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 14.04.2016) | |
| <p>Der OOWV beabsichtigt in dem ausgewiesenen Gebiet einen Regenwasserkanal zu verlegen. Über die Planungen ist die Stadt Varel informiert und es fanden bereits Abstimmungsgespräche statt. Die Firma Thalen Consult GmbH hat diese Planungen bereits in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 221 unter Punkt 7 beschrieben und berücksichtigt.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!