

---

**Bebauungsplan Nr. 233**  
**„Erweiterung Tischlerei Bramloge“**

**BEGRÜNDUNG**

**(Teil I)**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.4	Belange des Immissionsschutzes	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Öffentliche Auslegung	8
7.3	Planverfasser	8



## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Ein in Bramloge ansässiger Tischlereibetrieb ist an die Stadt Varel mit dem Wunsch, für den bestehenden Betrieb planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, herangetreten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Tischlerei sind an dem Betriebsstandort Wiefelsteder Straße 188 erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben und sich zukünftig gern erweitern können. Kurzfristig geht es vor allem um eine räumliche Entspannung auf dem Betriebsgrundstück. Hierzu sollen neue Stellplätze geschaffen und somit der Bereich der Anlieferung entlastet werden. Langfristig möchte der Betrieb auch die Möglichkeit haben, sich in einem, dem Ortsbild angemessenen Umfang, baulich erweitern zu können.

Da eine bauliche Entwicklung, südlich des Gebäudes Wiefelsteder Straße 190 (welches durch den Tischlereibetrieb erworben wurde), derzeit nicht möglich ist, da diese Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB (Baugesetzbuch) eingestuft werden, ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Stadt Varel möchte durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Erweiterungswunsch entsprechen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen ortsansässigen Betrieb und somit Arbeitsplätze im Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu schaffen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen dieses Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird voraussichtlich über Maßnahmen im Kompensationsflächenpool der Stadt Varel erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden folglich auf externen Flächen der Stadt Varel nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 233 umgesetzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 233 wurde auf einer amtlichen Plangrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 befindet sich am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Bramloge der Stadt Varel. Das Plangebiet umfasst eine 1.300 m<sup>2</sup> große Fläche östlich der Wiefelsteder Straße (L 819) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bramloge, östlich der Wiefelsteder Straße. Das Plangebiet selbst ist durch den vorhandenen Tischlereibetrieb sowie ein südlich davon liegendes Wohngebäude mit angrenzendem privatem Hausgarten geprägt.

Im Norden und Westen grenzen Gebäude des Ortsteils Bramloge an, wobei es sich hier um sehr gemischte Strukturen, sowohl baulich, als auch von der Nutzung, handelt. Westlich, auf der anderen Straßenseite der Wiefelsteder Straße, befinden sich größere gewerbliche Gebäude und Hallen einer Spedition, im Norden befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die durch Gewerbe und Wohnen genutzt wird. Weiter nördlich, entlang der Wiefelsteder Straße und an der Straße Hoge Slaap und in ca. 150 m Entfernung im Osten befinden sich Wohngebäude aus unterschiedlichen Jahrzehnten.

Direkt im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit derzeitiger Ackernutzung an, im Süden befindet sich eine Fläche mit einer Weihnachtsbaumplantage.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus (LROP 2008, Änderung 2017) wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet westlich dieses Mittelzentrums Varel. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen. Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP, 2012, Seite 2 ff) Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden soll, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP 2012, Seite 3).

Die vorliegende Planung zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Handwerksbetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Dieser Planung entgegenstehende Aussagen sind dem LROP nicht zu entnehmen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Generell sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Be-

darfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Handwerksbetriebes an den bereits vorgeprägten Standort wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel (2006) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Geringe zeichnerische Abweichungen resultieren aus der nicht parzellenscharfen Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, außerdem ist die zeichnerische Abweichung in einem Umfang von weniger als 300 m<sup>2</sup>. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Ziel ist mit den umliegenden Nutzungen und Strukturen grundsätzlich als verträglich einzustufen, so dass die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 233 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet bisher nicht vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

### **4.3 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Momentan liegen keine Hinweise vor, die es erforderlich machen das Plangebiet als Altstandort einzustufen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Grundsätzlich ist das Betriebsgrundstück jedoch als gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG einzustufen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

### **4.4 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Wiefelsteder Straße (L 819) liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmsituation zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Mischgebietsnutzung führen kann, wurde eine überschlägige Lärmermittlung auf Grundlage einer Verkehrserfassung aus dem Jahr 2013 durchgeführt. Diese Verkehrserfassung, der Verkehrswacht Varel, erfolgte durch das Verkehrsmessgerät Viacount, welches für eine Woche an der Wiefelsteder Straße installiert wurde. Die gewonnenen Verkehrsdaten wurden anschließend mit den örtlichen Gegebenheiten (Straßenbeschaffenheit und zulässige Höchstgeschwindigkeit) in Verbindung gesetzt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche III und in geringem Ausmaß in IV gem. DIN 4109 einzuordnen ist. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden, zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, über textliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 233 festgesetzt.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes, wird innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der umliegenden sowie geplanten Nutzungen und auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Varel.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen und mit dem Umfeld verträglichen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 233 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sollen in diesem Gebiet nicht zulässig sein, da diese Betriebe dem vorhandenen Gebietscharakter entgegenstehen würden und für diese Ortslage negative städtebauliche Folgen haben könnten.

Zusätzlich wird der Einzelhandel (sonstige Gewerbebetrieb) vor dem Hintergrund des „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel“ reguliert. Da ein genereller Ausschluss von Einzelhandel in Mischgebieten rechtlich fragwürdig ist, hat sich die Stadt dazu entschlossen, Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste der Stadt Varel ("Vareler Liste") allgemein nicht zulässig zu machen. Einzelhandelsbetriebe sind lediglich als Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, zu machen und dies auch nur, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Es wird eine der vorhandenen Bebauung und den geplanten Entwicklungen angemessene GRZ von 0,6 festgesetzt, wodurch eine maximale Ausnutzung der Baufläche ermöglicht wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe ist von dem Bestandsgebäude der Tischlerei (Wiefelsteder Straße Nr. 188) abgeleitet. So werden eine Trauf- und Firsthöhe vorgegeben, damit sich eine Neubebauung von den Proportionen in das Ortsbild einfügt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (FH, TH) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenniveau des vorhandenen Straßenkörpers der Wiefelsteder Straße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Neben der Trauf- und Firsthöhe wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ziel ist, durch die Kombination dieser Festsetzungen eine ortsbildtypische Bebauung zu sichern und gleichzeitig aber eine vollständige Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen.

### 5.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen hier, wie in dem Umfeld auch üblich, mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf hier gem. § 22 (2) BauNVO maximal 50,0 m betragen.

### 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Mischgebietes über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so definiert, dass ein flexibler Entwicklungsraum geschaffen wird. Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, deren Baugrenze zu den umgebenden Flurstücken einen Abstand von jeweils 3,00 m einhält – lediglich im Bereich der Bestandsbebauung am Lemmesweg werden diese 3,0 m unterschritten und die Baugrenze umschließt das Bestandsgebäude vollständig.

Um das Ortsbild und die Ortseingangssituation zu ordnen, hat sich die Stadt Varel dazu entschlossen, in dem Mischgebiet Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht in dem Bereich zwischen der Wiefelsteder Straße und der festgesetzten Baugrenze zuzulassen.

### 5.5 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den, von der Wiefelsteder Straße (L 819) ausgehenden, Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 233 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der überschlägigen Lärmermittlung werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und geringfügig in IV gem. DIN 4109. Innerhalb der, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

#### **Lärmpegelbereich III [maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)]:**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

#### **Lärmpegelbereich IV [maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)]:**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Infolge der verkehrslärmbedingten Immissionen sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe

Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind. Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, können in der Regel um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Wiefelsteder Straße und den Lemmesweg. Die Zufahrt von der Wiefelsteder Straße ist hier unproblematisch und zulässig, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgernetze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 7.2.1 Öffentliche Auslegung

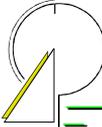
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Stadt Varel, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 233 erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann & Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40