

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung.....	1
1.1 Planungsanlass und Ziele	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen	2
1.5 Beschreibung des Plangebietes	4
2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	4
2.1 Relevante Abwägungsbelange.....	4
2.1.1 Raumordnerische Belange.....	4
2.1.2 Belange der Erschließung	4
2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	5
2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	5
2.1.5 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel	5
2.1.6 Grünordnerische Belange	5
2.1.7 Belange von Natur und Landschaft	5
2.1.8 Klimaschutz	9
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	9
2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	9
2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	10
3 Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise	10
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/ überbaubare Grundstücksflächen	11
3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen	11
3.6 Hinweise	12
4 Ergänzende Angaben	13
4.1 Auslegungszeitraum	13
4.2 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
4.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	13

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ aus dem Jahr 1998 überplant im Ortsteil Dangastermoor einen Bereich zwischen Ebereschenweg, Krambeerenstraße und der Straße Zum Jadebusen. Die Straßenrandbebauung war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits weitgehend realisiert; das wesentliche Ziel der ursprünglichen Planaufstellung, die Schaffung von Baurechten auf den innenliegenden Bereichen, konnte bis heute nur unzureichend realisiert werden. Die planerisch vorgesehene Verlängerung des Gagelweges in nördliche Richtung zur beidseitigen Erschließung dieser Flächen konnte aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten bis heute nicht umgesetzt werden. Ergänzend wurde im Ursprungsbebauungsplan ein von Nord nach Süden verlaufendes Anpflanzgebot hinter der ersten Bautiefe an der Krambeerenstraße festgesetzt, um die sehr langen Grundstückstiefen zu unterbrechen. Dieses Anpflanzgebot wurde ebenfalls nicht realisiert.

Die rückwärtigen, zwischenliegenden Freiflächen konnten aufgrund der ungeklärten Erschließungssituation noch keiner plangemäßen Bebauung zugeführt werden. Derzeit ist auch in mittel- bis langfristiger Sicht keine verkehrliche Erschließung ausgehend vom Gagelweg möglich.

Um zumindest die teilweise Realisierung der ursprünglichen Planaussagen - die Schaffung von Wohnbauland - zu ermöglichen, wurde die grundsätzliche Erschließungsidee geringfügig abgewandelt und für die Option der Schaffung von Baumöglichkeiten eine Erschließung von der Krambeerenstraße aus geprüft.

Im Vorfeld dieser Änderungsplanung wurde seitens einer Grundstückseigentümerin ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsplanes vorgebracht mit der Maßgabe die festgesetzten, aber nicht realisierten Anpflanzgebote zur besseren Grundstücksererschließung aufzuheben und eine andere Erschließungsvariante zu prüfen. Diesem Antrag ist nicht entsprochen worden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die grundsätzlichen Ziele der Planung wieder aufgenommen und ein Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches über eine ergänzte Erschließung zugänglich gemacht werden. Es ist geplant, vier weitere Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung über die Krambeerenstraße anzubinden. Parallel zu dieser Erschließungstrasse wird eine offene Grabenführung vorgesehen, die die erforderliche Oberflächenentwässerung des Gebietes sicherstellen wird.

Die Stadt Varel unterstützt dieses Vorhaben und hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes angenommen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren im Zuge der Thematik der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die verbleibenden Ziele und Festsetzungen in den sich nicht überlagernden Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ bleiben unverändert. Es ist vorgesehen die städtebaulichen Dichtewerte entsprechend der Ursprungsplanung beizubehalten, um insbesondere die nachbarschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Dangastermoor östlich der Krammbeerenstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.655 m².

Die genaue Umgrenzung und die Flurstücksnummern sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Die Neuaufstellung des RROP des Landkreises Friesland wurde im Mai 2014 beschlossen. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden am 30.5.2014 im Amtsblatt des Landkreises Friesland veröffentlicht. Bis zur Rechtskraft gelten die bestehenden Ziele der Regionalplanung weiter und sind zu beachten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Dem Ortsteil Varel-Dangastermoor wird keine besondere Entwicklungsaufgabe zugeordnet.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches. Die Haupteinfahrtsstraße Zum Jadebusen wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht bereits dem planerischen Willen, in diesem Teil des Siedlungsraumes weitere Wohnbaunutzungen zu ermöglichen. Die grundsätzliche Planidee wird nicht verändert. Die Ziele der Raumordnung bleiben gewahrt.

□ Flächennutzungsplan 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich das Plangebiet in einem größeren Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Gemäß § 8 (2) BauGB kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

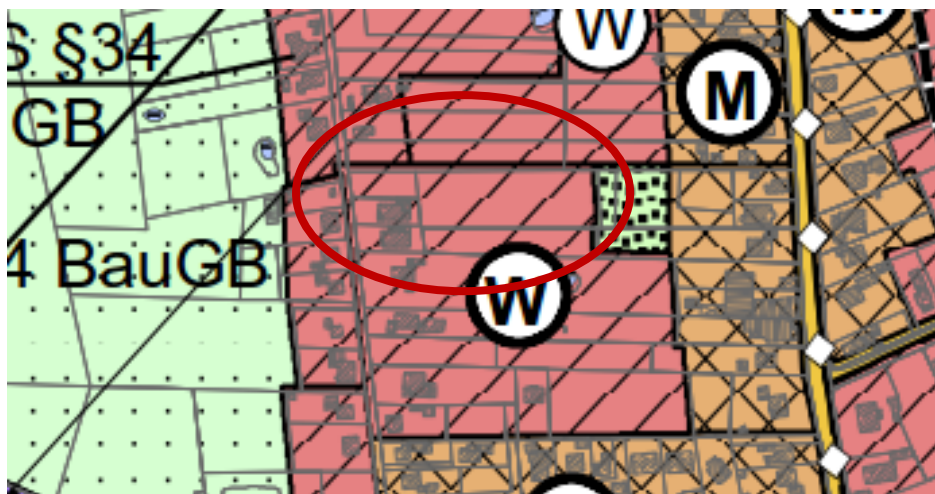


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stadt Varel

□ Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“, welcher neben Allgemeinen Wohngebieten im Westen und Süden auch Mischgebietsflächen im Osten festsetzt.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden wie folgt angegeben: Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,4 und einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit 8,50 m vorgegeben. Die Wohneinheiten werden auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Ergänzend wird die abweichende Bauweise formuliert mit einer Begrenzung der gebäudelängen auf 15 m.

Neben einem linearen Anpflanzgebot im Westen befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes.

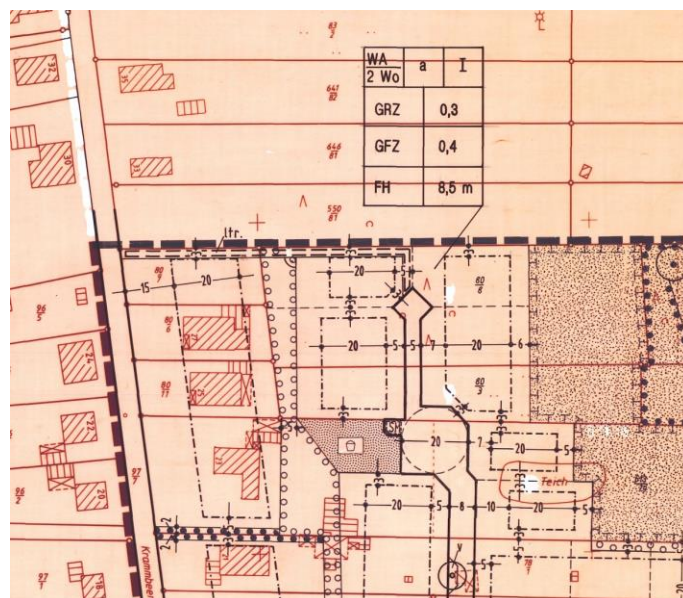


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von der Krammbeerenstraße aus erschlossen. Auf der Fläche befinden sich aktuell weder Gebäude noch Gehölze.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind mit einer lockeren eingeschossigen Einfamilienhausbebauung bestanden, die zum Teil größere Gärten aufweisen. Vereinzelt findet man auf den Flächen Pferdeweiden, es dominiert jedoch der intensiv gepflegte Ziergarten.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Realisierung der bereits planungsrechtlich gesicherten Wohnbaunutzung werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

2.1.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist über die Krammbeerenstraße erschlossen. Diese ist mit derzeit 3,30 m - 3,50 m und seitlichen Banketten ausgebaut. Diese Straße führt über die Ebereschenstraße auf die Straße zum Jadebusen und ist somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Für die Grundstückerschließung ist kein weiterer Ausbau der Krammbeerenstraße erforderlich. Die zu erwartenden Verkehrsmengen, die durch die Realisierung von aktuell geplanten vier weiteren Baugrundstücken ausgelöst werden, sind mit den bestehenden Straßenverkehrsflächen umsetzbar.

Die geplante Straßentrasse der Planstraße weist im Bebauungsplan eine Breite von 6,50 m auf. Für die Nutzung der Straße wird eine Ausbaubreite von 4,75 m (Begegnungsverkehr Pkw/Pkw) angesetzt. Die Achse der Straße wird mittig in der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche platziert. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Straße auch breiter ausgebaut werden, sofern sich weitere Erschließungsoptionen ergeben. Diese können auch eine Weiterführung in südliche Richtung umfassen, sofern die Grundstücksverfügbarkeiten dauerhaft geklärt sind. Nach derzeitigem Planstand stehen die Planstraße sowie die vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen ausschließlich für die Flächen im Geltungsbereich zur Verfügung.

Die derzeit geplanten 6,5 m Straßenbreite sind für eine Befahrbarkeit ausreichend, ein LKW z.B. Entsorgungsfahrzeug kann jedoch aufgrund der fehlenden Wendeanlage nicht wenden, die Rückfahrmöglichkeit ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich. Daher sind die Müllsammelbehälter an den Abfuhrtagen an die Krammbeerenstraße zu transportieren.

2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße wird ein Staugraben angeordnet. Dieser Graben entwässert die kompletten Grundstücke und die Verkehrsflächen im Plangebiet und ist entsprechend auf diese Größe abgestimmt und dimensioniert. Am Ende des Staugrabens zur Krambeerenstraße wird über ein Drosselbauwerk die Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser in den Straßenseitengraben der Krambeerenstraße sichergestellt. Parallel zur Straßenplanung wird ein Entwässerungskonzept sowie die wasserrechtliche Genehmigung mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

Es ist vorgesehen, die Schmutzwasserentwässerung über Kleinkläranlagen zu realisieren. Diese Abstimmung wird derzeit mit dem Landkreis Friesland geführt.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit gebietstypischen geringen Fahrzeugbewegungen auf den Anliegerstraßen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neue Planstraße.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer kleinräumigen baulichen Verdichtung ermöglicht. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

2.1.5 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand (06/2107) wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt.

2.1.6 Grünordnerische Belange

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen, Anpflanzflächen sowie einer privaten Grünfläche mit der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die sog. „T-Fläche“, festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ werden die Erschließungsflächen neu gefasst, um eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort zu ermöglichen. Es verbleibt bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit den gewählten städtebaulichen Ausnutzungsziffern. Die getroffenen Festsetzungen von Anpflanzflächen werden innerhalb des Plangebietes neu geordnet; die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt in ihrer Ausdehnung und des gefassten Entwicklungszieles eines extensiven Grünlandes unverändert.

2.1.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung der Städte. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch effektiver genutzt werden. Durch

diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als sachgemäß angesehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ liegt bereits mit der Gesamtfläche von 6.655 m² weit unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche im Sinne von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen. Gemäß § 13 a (1) Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

☐ Hinweise zur FFH-Verträglichkeit

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“, welches sich ab ca. 500 m Entfernung nördlich des Plangebietes erstreckt. Da das Plangebiet sich jedoch unmittelbar an die bestehende Bebauung angliedert und die geplanten Nutzungen keine weitreichenden Störwirkungen erwarten lassen, kann von der Verträglichkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes ausgegangen werden.

☐ Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Auf Grundlage des Naturschutzrechtes verordnete Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind durch die Planung nicht betroffen.

☐ Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 136 wurden für das Plangebiet bereits Bebauungsmöglichkeiten eröffnet und somit auch Eingriffe vorbereitet. Mit der vorliegenden 1. Änderung werden vorwiegend Flächen überplant, die im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet oder Verkehrsfläche festgesetzt waren. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) jeweils in Teilabschnitten überplant.

Für die Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche) ist im Ursprungsplan eine Entwicklung als extensiv genutztes nährstoffärmeres Feucht- bzw. Naßgrünland festgesetzt, gemäß den näheren Vorgaben des zur Ursprungsplanung Bebauungsplan Nr. 136 erstellten Grünordnungsplanes. Diese Fläche wird auch weiterhin als Maßnahmenfläche festgesetzt und ist als extensives Grünland zu entwickeln, so dass hier durch die vorliegende Planänderung keine Planänderungen und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht werden.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird hingegen nicht beibehalten, da dies mit dem Ziel der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der vorliegenden Planung

nicht vereinbar ist. Nach Kenntnisstand wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahme bisher nicht realisiert. Die Planung sieht dahingehend wieder Anpflanzflächen vor, die eine flächenmäßig vergleichbare Größenordnung aufweisen, vor. Auf der Fläche hat sich im Laufe der Jahre Gehölzaufwuchs angesiedelt, der Anfang 2017 entfernt wurde.

Durch den Wegfall von Gehölzen sowie die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen entstehen in räumlich begrenztem Umfang eingriffsrelevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Eine Vermeidung der Eingriffe ist mit den Zielen der Planung nicht vereinbar.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten die mit dem Plan vorbereiteten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und machen keinen Ausgleich erforderlich.

□ Artenschutz

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 (5) BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes untersagen konkrete Handlungen und entfalten für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können.

Systematische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Aufgrund der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen (Gehölzbestände, Wohnbebauung, Grünland, Kleingewässer) ist eine Lebensraumfunktion für Fledermäuse und Vögel (jeweils sämtliche Arten relevant) zu erwarten. Darüber hinaus können auch Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen relevanter Reptilienarten wird als unwahrscheinlich eingestuft. Relevante Pflanzen-

arten sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten, so dass der Verbotstatbestand Nr. 4 nicht berührt wird. Zu den Verbotstatbeständen Nr. 1 – 3 können folgende Hinweise gegeben werden:

1. Eine Tötung oder Schädigung von Individuen ist am ehesten während der Bauphase zu erwarten, beispielsweise bei Gehölzfällungen oder Erdbaumaßnahmen. Grundsätzlich lassen sich hier jedoch zeitliche Vermeidungsansätze definieren, so dass der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindert.
2. Populationsrelevante Störungen durch die Baumaßnahmen lassen sich bei Bedarf ebenfalls durch zeitliche Anpassung der Bauphase (außerhalb der Reproduktionszeiten relevanter Arten) hinreichend sicher vermeiden. Nach Abschluss der Bauphase sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da die geplanten Nutzungen keine besonderen Störwirkungen erwarten lassen und dahingehend mit den angrenzend bereits vorhandenen Wohnnutzungen vergleichbar sind.
3. Hinsichtlich des Schutzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (im Folgenden zusammenfassend als Lebensstätten bezeichnet) muss zwischen nur während einer Saison genutzten und alljährlich wiedergenutzten Lebensstätten unterschieden werden.

Nur während einer Saison genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hierzu zählen beispielsweise Niststätten vieler bodenbrütender Vogelarten sowie Niststätten verschiedener gehölzbrütender Vogelarten) verlieren den Schutz nach Aufgabe der Nutzung, so dass auch hier grundsätzlich ein zeitlicher Vermeidungsansatz möglich ist, um die Artenschutz-Verträglichkeit herzustellen.

Alljährlich wiedergenutzte Lebensstätten unterliegen auch während der ungenutzten Phase den Schutzbestimmungen des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Da die vormals im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände bereits entfernt wurden, sind im Plangebiet aktuell keine wiedergenutzten Lebensstätten von Fledermäusen oder gehölzbrütenden Vögeln zu erwarten.

Für ggf. in den umliegenden Gewässern laichende Amphibien verbleiben auch bei Realisierung der vorliegenden Planung im Umfeld vergleichbare Landlebensräume, die die Funktionalität der Ruhestätten aufrechterhalten können.

Zusammenfassend sind somit keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Dabei werden auf Umsetzungsebene ggf. Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere zeitliche Anpassungen der Bauphase) erforderlich.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse zum Plangebiet sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 (2) und (3) BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 (1) BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

2.1.8 Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) Satz (2) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ wird die wohnbauliche Nutzung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Die rechtskräftige Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

Bei einem Bau der Gebäude sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ist eine Dachneigung von 30° bis 50° einzuhalten. Für die Umsetzung dieser Hinweise wird über die Forderung nach Gebäuden mit geneigten Dächern hinaus seitens der Gemeinde kein Regelungserfordernis gesehen bzw. keine planerische Vorgaben gegeben und festgesetzt.

Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB (Öffentlichkeit) sowie § 4 (1) BauGB (Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden) verzichtet werden. Die Stadt Varel wünscht jedoch eine umfassende Information der Bevölkerung und hat eine frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Wesentliche Anregungen bzw. Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planziele geführt hätten, wurden während dieser Bürgerinformation nicht vorgebracht.

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Anschluss an diesen Beteiligungsschritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Im Ergebnis wurden die folgenden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Landkreis Leer weist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger drauf hin, dass die hier vorliegenden Straßenabmessungen nicht ausreichend seien, um die Grundstücke von den Entsorgungsfahrzeugen anfahren zu können. Dieser Sachverhalt wird in einer ergänzenden telefonischen Stellungnahme richtiggestellt, da die Straßenbreite mit geplanten und auch festgesetzten 6,50 m Breite ausreichend breit auch für einen Begegnungsverkehr dimensioniert sind. Nach derzeitiger Sachlage ist es vorgesehen, bis zur baulichen Fertigstellung der südlich angrenzenden Wendeanlage die Müllsammelbehälter an den Abfuhrtagen an die Krambeerenstraße zu transportieren. Die vier Grundstückseigentümer wurden bereits über

diesen Umstand informiert und sind mit dieser Erschließungslösung vollumfänglich einverstanden.

Einige Leitungsträger weisen auf bestehende Leitungen bzw. einen möglichen Ausbau der Bestandsleitungen im Zuge der Gebietserschließung hin. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes. Während dieses Beteiligungsschrittes wurden keine Anregungen und Hinweise seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden die faktisch heute bereits vorhandenen Wohnbauflächen östlich der Krammbeerenstraße als Allgemeine Wohngebiete neu geordnet und gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung eines ruhigen Wohncharakters und zur Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Verhältnisse werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Baugebiete und einzelnen Baugrundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Begrenzung von Wohneinheiten pro Gebäude und der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Gebietstypen bestimmt und orientieren sich an den Bestandsbauten entlang der benachbarten Straßen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 0,3, die maximale Geschossfläche mit 0,4 festgesetzt, entsprechen somit den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und liegen damit innerhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am Bestand der nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude gesteuert, um den Belang des Ortsbildes entsprechend zu berücksichtigen und damit sich neue Baukörper als Neuplanungen in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen. Die gewählte maximale Gebäudehöhe von 8,50 m entspricht den Gebäudehöhen der Nachbarschaften.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand. Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudelänge von 15 m festgesetzt (maßgeblich

Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Länge unberücksichtigt.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/ überbaubare Grundstücksflächen

Ortsbildtypisch in Dangastermoor ist das freistehende eingeschossige Gebäude mit einem Vollgeschoss. Die Nutzungsform des Mehrfamilienhauses wird gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gewünscht und ist entsprechend durch eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude ausgeschlossen. So muss aus städtebaulichen Gründen je Wohneinheit eine Mindestgröße an Grundstücksfläche von 500 m² nachgewiesen werden, damit eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet bleibt. Bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich 730 m² sind somit zwei Wohneinheiten pro Grundstück realisierbar. Der Bezug zur Grundstücksfläche legt die Gebäudeform nicht fest und gibt den Grundstückseigentümern einen entsprechenden Spielraum. Diese Regelung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, ist in Bezug auf die Grundstücksgröße auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes angepasst worden.

Die Stadt Varel sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude als sinnvoll an, um eine unzumutbare Verdichtung des rückwärtig liegenden Plangebietes zu vermeiden. Zudem lässt der Zustand der umgebenden Erschließungsstraße eine über diese Verdichtung hinausgehende Erhöhung der Straßenverkehre nicht zu und würde zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner durch Suchverkehre führen, was letztendlich zu einer Wertminderung des gesamten Umgebungsbereiches führen würde.

Aus städtebaulichen Gründen werden Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der dahinterliegenden Baugrenze ausgeschlossen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum soll nicht durch hochbauliche Nebenanlagen eingeschränkt werden. In den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen ist die Errichtung der vorgenannten Anlagen dahingegen zulässig.

Die Baugrenzen entlang der Planstraße werden mit einem Maß von 3 m festgesetzt.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Innenentwicklung sind die guten städtebaulichen Lagen optimal auszunutzen. Durch die Kombination einer maßvollen Grundflächenzahl, der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie der Festlegung maximaler Wohneinheiten pro definierter Grundstücksgröße und Wohngebäude wird die Ausbildung der Gebäude so gesteuert, dass eine offene Siedlungsstruktur beibehalten werden kann.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Die festgesetzte Fläche für die Wasserbewirtschaftung dient der Entwässerung des Plangebietes. Die Grabenfläche wird gemäß dem Entwässerungsantrag dimensioniert und ist dauerhaft zu unterhalten. Eine Bepflanzung ist nur nach Maßgabe des Entwässerungsantrages zulässig und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3.6 Hinweise

Rechtsverbindlichkeit

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ treten die Festsetzungen in den sich überlagernden Bereichen des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ ersetzt.

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 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (06/2017) sind im Geltungsbereich keine Altlastenfunde bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nachzeitigem Sachstand (06/2017) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 (1) BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

4 Ergänzende Angaben

4.1 Auslegungszeitraum

Das Plangebiet ist hinsichtlich der gewählten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von weiterem Wohnraum in integrierten Lagen grundsätzlich geeignet. Die vorbereitende Bauleitplanung sowie dem Ursprungsbebauungsplan stützen diese grundsätzliche Planidee über die Darstellung von Wohnbaufläche bzw. Allgemeinem Wohngebiet.

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Es haben sich weder im Vorfeld der Planung noch während der Auslegungszeit wichtige Gründe bzw. Hinweise ergeben, die eine Verlängerung dieser gesetzlichen Beteiligungsfrist erfordert hätten.

4.2 Städtebauliche Übersichtsdaten

Allgemeines Wohngebiet	2.954 m²
Straßenverkehrsfläche	939 m²
Wasserfläche, private Grünfläche	536 m²
Fläche für Maßnahmen auf privater Grünfläche	1.883 m²
Anpflanzfläche, private Grünfläche	343 m²
Gesamt	6.655 m²

4.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	31.08.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	11.09.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.09.2017 - 18.10.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	13.12.2017

Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ ist der Planzeichnung als Anlage beigelegt.

Varel, den

Bürgermeister