



**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

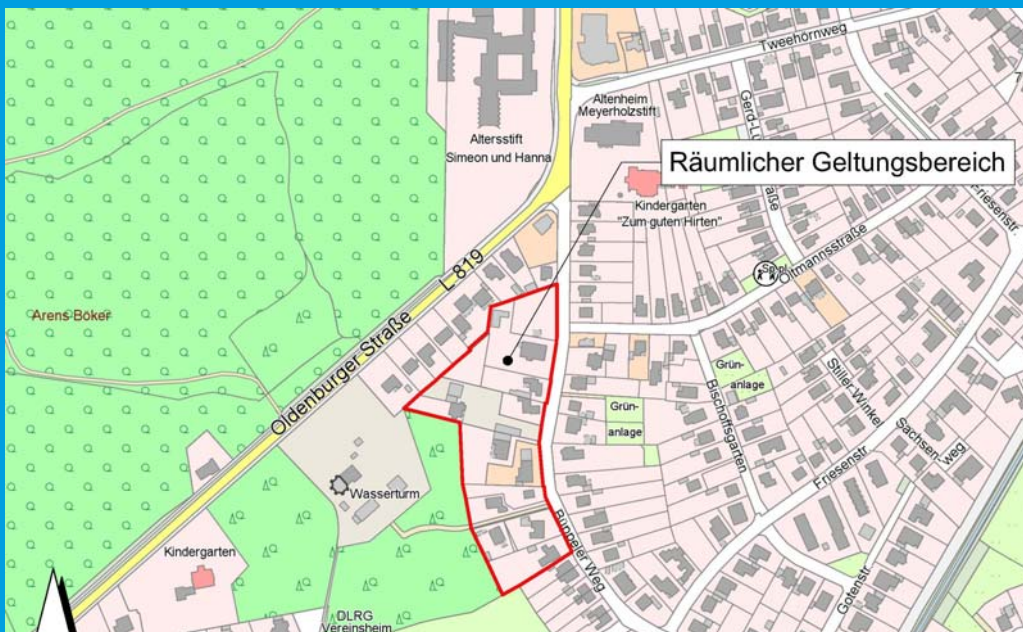
BEBAUUNGSPLAN NR. 223

„BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRAßE“

Begründung – Entwurf

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Varel



PROJ.NR. 10217 | 10.01.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	6
2. Planungsgrundlagen.....	6
2.1. Aufstellungsbeschluss	6
2.2. Verfahren	7
2.3. Rechtsgrundlagen	7
2.4. Räumlicher Geltungsbereich	8
3. Planungsvorgaben	8
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2. Flächennutzungsplanung.....	10
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	10
3.4. Landschaftsplanung	10
4. Bestand	11
5. Konzept	11
6. Inhalt des Bebauungsplans	12
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung	13
6.3. Bauweise	14
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15
6.7. Schallschutz	15
7. Örtliche Bauvorschriften	16
8. Oberflächenentwässerung	17
9. Erschließung	17
9.1. Verkehrliche Erschließung.....	17
9.2. Ver- und Entsorgung.....	17
9.2.1. Hauptleitungen	17

9.2.2.	Hausanschlüsse.....	17
9.2.3.	Abfallwirtschaft	17
10.	Belange von Natur und Landschaft	18
10.1.	Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebiets	18
10.2.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
10.2.1.	Klima/Luft	18
10.2.2.	Boden	19
10.2.3.	Grundwasser und Oberflächenwasser	20
10.2.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	20
10.2.5.	Landschaftsbild	21
10.2.6.	Mensch.....	21
10.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	22
10.4.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	23
10.4.1.	Rechtliche Grundlagen	23
10.4.2.	Prüfungsrelevante Arten	23
10.4.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	24
10.5.	FFH-Vorprüfung.....	24
10.5.1.	Rechtliche Grundlagen	24
10.5.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	24
10.5.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	24
11.	Flächenbilanz	25
12.	Nachrichtliche Übernahmen	25
13.	Hinweise	25
13.1.	Baunutzungsverordnung.....	25
13.2.	Bodenfunde.....	25
13.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	26
13.4.	Bodenschutz	26
13.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	26
13.6.	Kampfmittel	26
13.7.	Tatsächliche Lage der Leitungen.....	26
13.8.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	27

14.	Verfahrensvermerke.....	28
15.	Zusammenfassende Erklärung	28

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, eine ehemals gewerblich genutztes Grundstück in der Mitte des Plangebietes wohnbaulich bis in die „vierte“ Reihe nachzunutzen. Da die unmittelbaren Nachbarbereiche über Erweiterungspotentiale im rückwärtigen Bereich verfügen, wurde der Antragsteller von der Stadt aufgefordert, ausreichend große Nachbarflächen in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Damit können die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich in diesem Bereich eine strukturierte Bebauung entwickelt. Der Baugenehmigungsbehörde wird eine Entscheidungsgrundlage an die Hand gegeben, ohne die Entscheidungen über die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben auf Schwierigkeiten stoßen würden. Die Stadt hat einen für diesen Zweck geeigneten räumlichen Geltungsbereich vorgegeben, in dem auf Kosten des Vorhabenträgers ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden soll.

Die Stadt Varel verfügt wie viele andere ländliche Mittelzentren auch besonders an den Rändern der Ortslage bzw. der Ortsteile über Siedlungsbereiche, die zwar als zusammenhängend bebaut anzusehen sind, aber großzügig parzelliert wurden. Diese großen Grundstücke dienten (und dienen z. T. noch heute) kleinteilig gemischten Nutzungen mit dem Schwerpunkt auf dem Wohnen. Zudem wurde in der Vergangenheit auf diesen Flächen oft auch eine umfangreiche gärtnerische Nutzung in Form von Gemüse- und Obstanbau für den Eigenbedarf betrieben. Durch den fortschreitenden Alterungsprozess der Bevölkerung, einen generellen Trend zur städtebaulichen „Entmischung“ verschiedener Nutzungen, den sich deutlich erhöhenden Grundstückspreisen und das stark nachlassende Interesse an gärtnerischer Selbstversorgung steigt die Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Diese können häufig im rückwärtigen Teil der Grundstücke in den eben beschriebenen Siedlungsbereichen gefunden werden. Sofern die Erschließung möglich ist, ohne die Wohnnutzung der bereits vorhandenen Häuser übermäßig zu beeinträchtigen, sind sie gut für eine Nachverdichtung geeignet. Hierdurch kann benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Die Stadt Varel strebt eine solche Nachverdichtung für den vorliegenden Planbereich im Süden der Ortslage an.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 (3) des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Büppeler Weg/Oldenburger Straße“ beschlossen.

2.2. Verfahren

Der vorliegende B-Plan Nr. 223 wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung aufgestellt, da der Inhalt des Planes im Wesentlichen die Nachverdichtung auf Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorsieht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- die Größe der festgesetzten Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m²
- der Bebauungsplan begründet kein Verfahren, das einer UVP-Pflicht unterliegt
- es wird kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt (vgl. hierzu Pkt. 10.5)

Damit unterliegt der B-Plan nicht der Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird hiermit durchgeführt.

2.3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
 - 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) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt im Süden der Ortslage der Stadt Varel, etwa 1,5 km südwestlich des Zentrums. Er grenzt im Osten an die Ortsstraße „Büppeler Weg“ und westlich an das Gelände des Wasserturms an. Etwa 65 m von der Nordgrenze des Geltungsbereichs mündet der „Büppeler Weg“ in die L 819 „Oldenburger Straße“ ein.

Die Fläche des Plangebiets beträgt rund 1,55 ha. Es umfasst in der Flur 19 der Gemarkung Varel-Stadt vollständig die Flurstücke 234/29, 234/30, 520/234, 535/234, 234/4, 234/6, 235/5, 235/6, 235/2, 235/1, 235/8, 235/7, 235/10, 235/11 und 572/235 sowie teilweise das Flurstück 229/27. Angrenzend liegen folgende Flurstücke (FS) in der selben Flur:

- nordwestlich FS 234/10, 582/234, 234/11, 600/234, 558/233, 507/233, 508/233, 585/233
- östlich FS 236/1 (Straßenparzelle „Büppeler Weg“)
- südlich FS 554/236, 225/10
- westlich FS 229/27

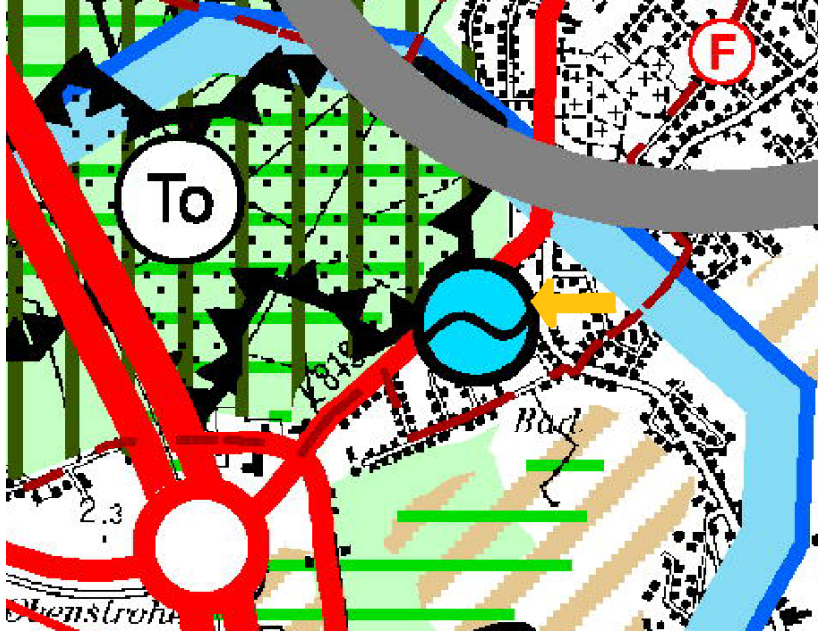
Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsvorgaben

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen stellt Varel als Mittelzentrum dar, das sowohl an einer Haupteisenbahnstrecke als auch an einer Hauptverkehrsstrasse (BAB A 29, vierstreifig) liegt. Im Küstenbereich der Nordsee sowie für das Wattenmeer ist ein Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland mit Lage des Plangebiets (gelber Pfeil)



Die Verordnung zur Änderung des LROP, die am 17.02.2017 wirksam geworden ist, ergänzt diese Darstellungen, indem die Natura 2000-Gebiete sowie der Vareler Wald als Vorranggebiete für den Biotopverbund dargestellt werden.

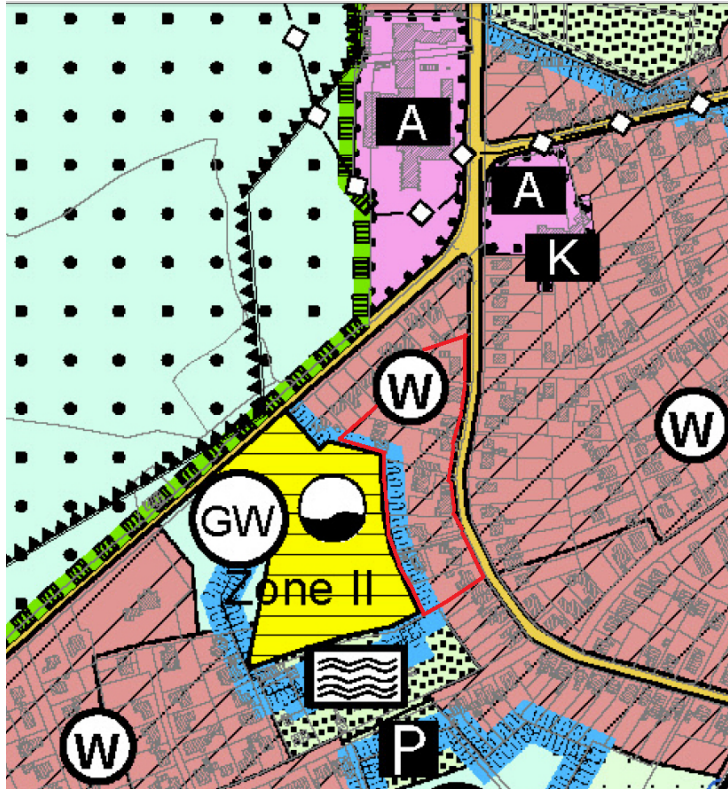
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Friesland wurde 2004 rechtskräftig. Das RROP weist die Stadt Varel als Mittelzentrum mit mehreren speziellen Aufgaben aus:

- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Der Teil des Stadtgebiets, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Nordwestlich jenseits der L 819 „Oldenburger Straße“ (Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung) ist der Vareler Wald als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für Forstwirtschaft und für Erholung dargestellt. Innerhalb des Waldes befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton). Südlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg, der benachbarte Wasserturm ist als Anlage der Wasserversorgung (Wasserwerk) gekennzeichnet. Für das Plangebiet selbst finden keine Darstellungen unmittelbar Anwendung.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange der Landes- und Regionalplanung sind damit nicht festzustellen.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Varel mit Geltungsbereich (rot umrandet)



3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Varel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden. Die westliche angrenzende Darstellung des Wasserschutzgebietes Varel (Trinkwasserschutzgebiet Zone II) und der Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser), die sich auf das Gelände des Wasserturms beziehen, werden in der vorliegenden Planung beachtet.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.4. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland von 1996 wird zurzeit fortgeschrieben und liegt in einer Entwurfsfassung hierfür vor.¹ Für die Biotoptypen im Plangebiet selbst wird eine sehr geringe, für das westlich angrenzende Waldstück eine mittlere Bedeutung angegeben. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als gering bewertet.² Im Zielkonzept wird eine umweltverträgliche Nutzung als er-

¹ Bürogemeinschaft Landschaftsplanung von der Mühlen & Dietrich (2016): Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland. Fortschreibung 2015. – Wilhelmshaven/Jever; September 2016

² vgl. ebenda, Karten 1 u. 2

strebenswert genannt. Für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Grundstück des Wasserturms als wichtig dargestellt.³ Dies gründet sich auf die hier vorhandenen markanten alten Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Varel stehen. Diese tragen wesentlich zum Ortsbild bei. Der konkrete Zweck ihres Schutzes ist es, die Funktion der Bäume zur Belebung bzw. Gliederung des Ortsbildes, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und ihren Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft zu sichern. Im Landschaftsrahmenplan wird empfohlen neue Landschaftsschutzgebiete auszuweisen; es wären dann ggf. geschützte Baumbestände im Gebiet der Stadt Varel darin zu übernehmen.⁴

Die Stadt Varel verfügt über einen **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2004.⁵ Hierin wird dem Plangebiet eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wird aufgrund der Beeinträchtigung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen als sehr gering angegeben. Das Schutz- und Entwicklungskonzept erfasst das Plangebiet und die unmittelbar benachbarten Flächen innerhalb des Suchraums für Aufforstungen gemäß der Agendagruppe Wald- und Forstwirtschaft im „Waldring um Obenstrohe“. Dem Plangebiet und den angrenzenden bereits bebauten Flächen wird eine hohe Eignung für die Siedlungsentwicklung attestiert.⁶

4. Bestand

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dienen überwiegend dem Wohnen. Ein Malerfachbetrieb ist im zentralen Teil am Büppeler Weg ansässig. Die gewerbliche Nutzung im westlichen Teil wurde aufgegeben, die Anlagen des hier ehemals ansässigen Unternehmens (Betriebshof, Garagen, offene Baustofflagerung) liegen daher brach. Die unbebauten Flächen sind meist als Ziergärten mit der dafür typischen Gestaltung angelegt.

Das Gelände, auf dem sich der Wasserturm befindet, weist zwischen der Grenze zum Freibad „Am Bäker“ und der L 815 „Oldenburger Straße“ einen geschlossenen Bestand aus Bäumen und begleitenden Gehölzen auf. Mit Ausnahme dieser beiden Grundstücke werden die bebauten Flächen in der Umgebung des Plangebiets im gesamten Bereich südöstlich des Vareler Waldes größtenteils zum Wohnen genutzt.

5. Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurde mit Hinblick auf die Bestandsbebauung entschieden, eine straßenparallele Gliederung von überbaubaren Grundstücksflächen festzulegen. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich keine zu großen Bau-

³ Vgl. ebenda, Karten 5a u. 6

⁴ vgl. ebenda, S. 216

⁵ Ingenieur- und Planungsbüro für Frei- und Siedlungsräume (Dipl.-Ing. Jobst Palandt) (2004): Landschaftsplan Stadt Varel. – Hude/Varel; November 2004

⁶ Vgl. ebenda, Plan 2, 5, 6, 7

körper im Plangebiet etablieren können, wenn diese Steuerungsabsicht durch die Festsetzung maximaler Gebäudelängen flankiert wird.

Außerdem soll vermieden werden, dass die Bestandsbebauung in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche gelangt; damit sollen baugenehmigungspflichtige Umbau- und Umnutzungsvorhaben weiterhin möglich bleiben.

Für das Vorhaben, welches den Planungsanlass darstellt, wird die Erschließung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Privatstraße) sichergestellt. Die Bestandsgebäude in der 2. und 3. Reihe sind zumeist über sog. Pfeifenstiel-Grundstücke erschlossen. Für andere werden bestehende Wegerechte unterstellt.

Der Gehölzbestand und der grenznahe Bereich der gerodeten Gehölze auf der westlich angrenzenden Fläche ist im rechtlichen Sinne als Wald anzusehen. Grundsätzlich hat eine Bebauung einen Abstand von 35 m zum Waldrand einzuhalten (Waldabstand). Im vorliegenden Fall ist die Unterschreitung des Abstandes jedoch tolerabel, da es sich um die Überplanung einer Bestandssituation handelt. Voraussichtlich wird es für die Realisierung der Planung notwendig sein, entsprechende grundbuchliche Einträge vorzunehmen, die die Stadt von einer Haftung für durch den Wald entstehende Schäden und Beeinträchtigungen (z. B. Beschädigungen durch umstürzende Bäume, Verschattungen) befreit. Da es sich um eine Waldfläche in städtischem Besitz handelt, können hier allerdings entsprechende Regelungen getroffen werden. Naturschutzfachlich begründete Abstandsforderungen sind dagegen nicht einzuhalten. Es wurde aber entschieden, die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem 10 m-Abstand von der Grenze des Waldgrundstücks abzurücken.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um eine Bestandsüberplanung, die Schallimmission, die vom „Büppeler Weg“ ausgeht, ist jedoch in den Festsetzungen zu beachten, da diese Straße Verkehrsbelastungen aufweist, die vor dem Hintergrund des Lärmschutzes relevant sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

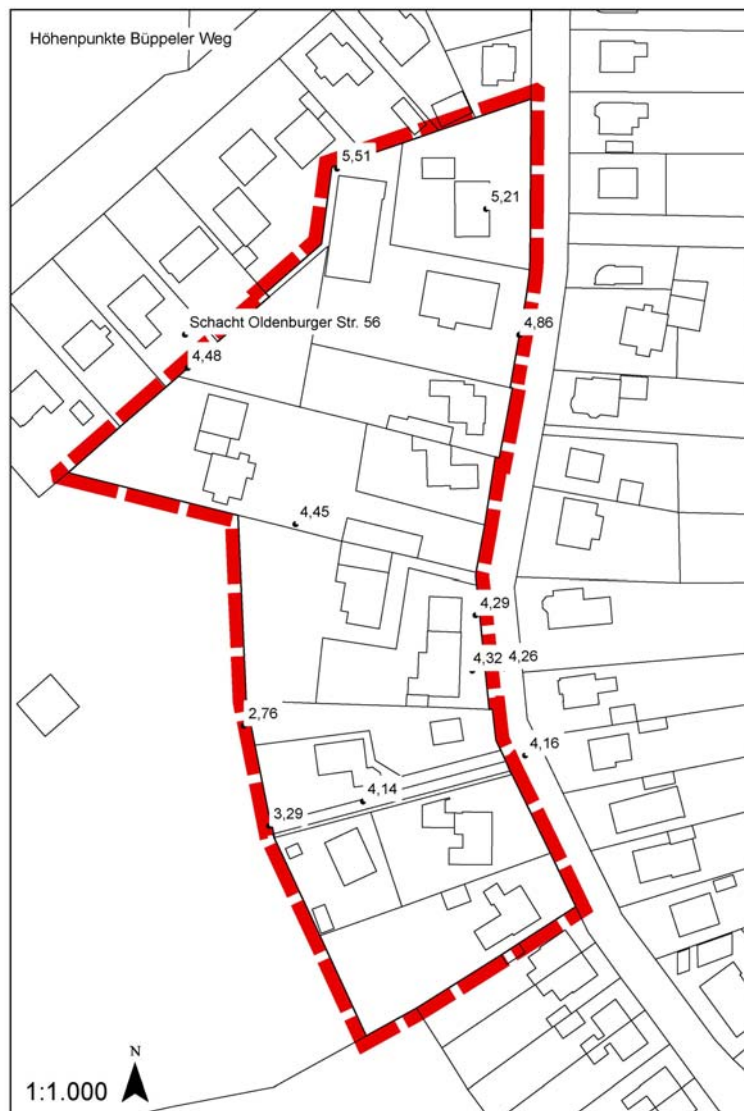
Unter Berücksichtigung der Lage und der bereits vorhandenen Nutzung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die meisten der nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit den Entwicklungszielen für diesen Teil der Stadt Varel vereinbar. Dies gilt jedoch nicht für Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die an dieser Stelle deplatziert wären und gerade im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet nicht angesiedelt werden sollten; beide Einrichtungen sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Dementsprechend wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die vorliegende Planung orientiert sich an der Obergrenze des Maßes für Allgemeine Wohngebiete von 0,4, da zumindest im Teilbereich, der den Planungsanlass bietet, die Parzellierung kleinerer Grundstücke konkret angedacht ist. Dieses deckt sich mit dem Planungsziel, unweit vom Ortszentrum eine gewisse Verdichtung zu ermöglichen, was natürlich auch für die weiteren Bestandsgrundstücke gilt, insoweit auf ihnen Nachverdichtungen betrieben werden oder von ihnen Parzellen abgetrennt werden sollen. Inklusive der rechtlich möglichen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen ergibt sich daraus ein Versiegelungsgrad von maximal 60 %, der eine hinreichende Durchgrünung des Wohngebiets gewährleisten kann. Eine 2-geschossige Bebauung ist zulässig.

Abb.: Höhenniveau im Plangebiet in m üNN



Um aber auch ausreichende Rücksicht auf das bestehende Ortsbild und die vorhandene Dichte zu nehmen, wurde die Höhe der Gebäude mit geneigten Dächern auf maximal 8,50 m und der Gebäude mit Flachdächern auf maximal 7,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wurde auskömmlich mit 6,20 m festgesetzt.

Die Höhenlage des räumlichen Geltungsbereiches fällt von Norden nach Süden von rd. 5,00 m über NN auf rd. 4,00 m über NN ab. Die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke entspricht im Norden in etwa dem Höhenniveau des Büppeler Weges, wobei dieses im Süden auch für die 1. Baureihe (Grundstücke am Büppeler Weg) gilt. Im Bereich der rückwärtig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein um bis zu 1,50 m gegenüber dem Büppeler Weg niedrigeres Niveau festzustellen (vgl. obenstehende Skizze). Daher wurde hier der Bezugspunkt auf 3,00 m über NN festgesetzt und liegt damit ca. 1,00 bis 1,50 m niedriger als das hier vorzufindende Straßenniveau.

6.3. Bauweise

Die bereits erwähnte Gebäudelängenbegrenzung sorgt zusätzlich dafür, dass die Dichte sich nicht übermäßig entwickelt. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen folgen den Vorgaben der konzeptionellen Überlegungen, die oben dargelegt sind. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie anderen Nebenanlagen wird wie folgt festgesetzt:

1. Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 3,0 m und sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen (Stichstraßen, Rad- und Gehwege).
2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme von hochbaulichen Nebenanlagen (Lauben, Garten und Kleinstgewächshäuser) in dem Teil der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 5,0 m. Wege und Zufahrten sind in den nicht überbaubaren Flächen ohne Einschränkung zulässig.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne des Ziels einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur wird die Zahl der Wohnungen über die Größe der Grundstücke begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Einzelhäusern je 500 m² angefangene Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je 250 m² angefangene Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wie bereits oben dargelegt, wird nur eine Privatstraße in Form eines 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts festgesetzt. Für die weiteren rückwärtig zu bebauenden Grundstücksteile sind ggfs. weitere Überfahrungsrechte in die betroffenen Grundbücher einzutragen, falls Grundstücksteilungen beabsichtigt sind, die keine direkte Zufahrt zum Büppeler Weg erhalten sollen.

Eine Besonderheit stellt eine das Plangebiet querende Schmutzwasser-Druckrohrleitung dar, die durch eine im Wesentlichen auf dem o.a. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verlaufende Freigefälleleitung ersetzt werden soll. Hier ist ein Leitungsrecht zu dem auf dem Grundstück Oldenburger Straße 54 befindlichen Übergabeschacht zu sichern.

Die textlichen Festsetzungen lauten wie folgt:

- 1. Die gesondert gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Grundstücke Oldenburger Straße 54 bis 60 mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche darf zu Reparatur- und Unterhaltungszwecken begangen bzw. befahren werden.*
- 2. Die gesondert gekennzeichnete Fläche ist sowohl mit einem Recht wie in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 als auch mit einem 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 520/234 und der neu zu bildenden Flurstücke auf den Flurstücken 234/31 und 234/4 zu belasten.*
- 3. Abweichungen von der festgesetzten Lage der in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zulässig, wenn die Baugenehmigungsbehörde und die belasteten Eigentümer zustimmen.*

6.7. Schallschutz

Das Plangebiet grenzt mittelbar bzw. unmittelbar an 2 innerörtliche Hauptverkehrswege. Für die im Norden liegende L 819 (Oldenburger Straße) wurde in 2013 eine tägliche Verkehrsmenge von 10.000 Kfz pro 24 Std. (DTV-Wert) gezählt. Die LKW-Anteile liegen tags bei 4 % und nachts bei 7 %.

Für den Büppeler Weg wurde aus den Zählungen des Jahres 2015 der Maximalwert von 4.167 Kfz pro 24 Std. (DTV-Wert) für die weiteren Berechnungen gewählt. Die LKW-Anteile lagen hier tags bei knapp 2 % und nachts bei rd. 4,3 %.

Für beide Straßen gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Aufgrund der Belastungen ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen.

Es wurde eine schalltechnische Berechnung in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, wie hoch die Überschreitungen ausfallen und durch welche Maßnahmen eine ausreichende Wohnruhe hergestellt werden kann.⁷

Aus der Berechnung hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte im rückwärtigen Bereich weitgehend eingehalten werden, während am Büppeler Weg die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Da es sich bei dem Planbereich um einen innenstadtnahen und für eine Wohnbebauung gut geeigneten Standort handelt, soll an der Planung festgehalten werden und Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

Im Planbereich wurden die Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 festgesetzt, aus denen hervorgeht, wie die lärmexponierten Außenbauteile (in erster Linie Fenster) zu dämmen sind, damit in den Aufenthaltsräumen eine ausreichende Wohnruhe hergestellt ist.

Während dieses erfahrungsgemäß bei den genannten Überschreitungen kein übermäßiges Problem für in den Gebäuden befindliche Räume bedeutet, müssen jedoch gesonderte Überlegungen zu den Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) als auch den besonders ruhebedürftigen Räumen, für die auch eine ausreichende Belüftung von Bedeutung ist, angestellt werden. Diese Regelungen finden sich in den textlichen Festsetzungen wieder.

So muss sichergestellt sein, dass der Innenraumpegel bei Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) eingehalten wird. Dieses ist bei Lärmexponiertheit nur mit schallgedämmten Lüftungsanlagen bzw. verglasten Loggien u. ä. möglich. Bei Terrassen und Balkonen sind Einhausungen notwendig, wenn diese nicht im „Schallschatten“ unterbracht werden können.

Der Vorschlag zur Regelung des Lärmschutzes bei anderen Aufenthaltsräumen wurde jedoch nicht in die Festsetzungen aufgenommen, weil hier kein Anspruch auf eine „Dauerlüftung“ erkannt wird, sondern eine Stoßlüftung für ausreichend gehalten wird. Eine Überschreitung des Innenraumpegels von 40 dB(A) in den kurzen Zeiten dieser Lüftung wäre dann hinzunehmen.

Falls trotzdem ein Innenraumpegel von 40 dB(A) auch während der Lüftung gewünscht wird, kämen hier auch die o.a. Maßnahmen zum Tragen. Dieses soll jedoch nicht verpflichtend festgesetzt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für alle Anwohner und um das Parken am „Büppeler Weg“ so weit wie möglich zu vermeiden, wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 NBauO zur Anzahl notwendiger Stellplätze für einen gekennzeichneten Teilbereich erlassen:

⁷ Lux Planung (2017): Schalltechnische Berechnung Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg, Oldenburger Straße“, Stadt Varel – Oldenburg, 19.10.2017

1. Für die Flurstücke 234/31 und 234/4 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO nachzuweisen.
2. Am durch textl. Festsetzung Nr. 6.2 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Privatstraße) ist mindestens ein direkt von der Privatstraße erreichbarer Stellplatz zu schaffen (Besucher-Stellplatz).

8. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem. Da die Oberflächenversiegelung nur in geringem Maße zunehmen wird ist davon auszugehen, dass ausreichende Kapazitäten hierfür gegeben sind.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücke im Plangebiet werden von der Ortsstraße „Büppeler Weg“ aus erschlossen.

9.2. Ver- und Entsorgung

9.2.1. Hauptleitungen

Über das Flurstück 235/5 (Büppeler Weg 5a) verläuft ein 1 kV Ortsnetzkabel der EWE, welches weiterhin benötigt wird. Dieses ist nachrichtlich zu übernehmen. Der Festsetzung von Schutzabständen bedarf es nicht. Die Eintragung der Leitungstrasse hat zur Folge, dass die im Vorentwurf hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen „aufzutrennen“ waren, da die Leitung nicht überbaut werden darf. Wie im Hinweis Nr. 7 dargelegt, kann die tatsächliche Lage der Leitung von der im Plan zeichnerisch dargestellten Lage abweichen. Daher ist vor jeglichen Erdarbeiten in der Nähe der Trasse die genaue Lage der Leitung bei der EWE zu erkunden.

9.2.2. Hausanschlüsse

Die neu hinzukommenden Hausanschlüsse werden an die vorhandenen Hauptleitungen angeschlossen.

9.2.3. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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 (Anschlusszwang).

Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 in Verbindung mit der DGUV Information 214-03 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z .B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. Im vorliegenden Fall müssen daher die Anlieger der Hinterliegergrundstücke die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße („Büppeler Weg“) bringen.

Dieser Hinweis ist für Investoren und potenzielle Grundstückskäufer von Bedeutung, da die Abfallbehälter durch das Wohngebiet transportiert werden müssen bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern und Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in der Landschaftseinheit Zeteler, Bockhorner u. Vareler Geest. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich ein trockener Eichen-Buchenwald entwickeln.⁸

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind südöstlich des Vareler Waldes von intensiver Nutzung durch großflächige Einzelhausbebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad geprägt.⁹ Der Vareler Wald ist von großer Bedeutung für die lokale Naherholung.

10.2. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1. Klima/Luft

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer feuchtgemäßigten Klimazone, der stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C,

⁸ Ingenieur- und Planungsbüro für Frei- und Siedlungsräume (Dipl.-Ing. Jobst Palandt) (2004): Landschaftsplan Stadt Varel. – Hude/Varel; November 2004; S. 33/34

⁹ vgl. Bürogemeinschaft Landschaftsplanung von der Mühlen & Dietrich (2016): Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland. Fortschreibung 2015. – Wilhelmshaven/Jever; September 2016, S. 112

der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 815 mm.¹⁰ Das Mikroklima ist bedingt durch Lage und Nutzung dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen.

Im Planungsraum ist durch die Lage an der See mit intensiver Luftbewegung generell von einer relativ hohen Luftreinheit auszugehen. Im Nahbereich des „Büppeler Wegs“ kommt es bedingt durch den Kraftverkehr zu Immissionen von Abgasen, die jedoch durch die allzeit vorhandene Luftbewegung schnell verfrachtet und verdünnt werden.

Bewertung

Die vorliegende Planung entfaltet keine erheblichen Auswirkungen auf das Makroklima. Das Mikroklima ändert sich unwesentlich, da nur eine maßvolle Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Während der Bauphase entstehen auch auf den Grundstücksteilen in größerem Abstand zur Straße Abgasimmissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge, die jedoch nur vorübergehend vorhanden und damit nicht als erheblich zu bewerten sind.

Die Nachverdichtung der Wohnbebauung zieht absehbar nur eine minimale Steigerung des Anliegerverkehrs nach sich, die die Luftqualität im Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

10.2.2. Boden

Beschreibung

Im Plangebiet liegt der Bodentyp Pseudogley vor.¹¹ Dieser ist durch den jahreszeitlichen Wechsel zwischen Staunässe und Abtrocknung geprägt.

Das Vorkommen von sulfatsaurem Boden im Plangebiet ist nicht zu erwarten.¹²

Altlasten sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.¹³ Es kann aber aufgrund der gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen vorgefunden werden. In diesen Fällen ist mit der unteren Abfallbehörde deren schadlose Beseitigung abzuklären (vgl. auch entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung).

Bewertung

Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen bringt die vollständige Versiegelung des Bodens an den betreffenden Stellen mit sich. Hier verliert der Boden sämtliche Funktionen im Naturhaushalt und bietet kaum noch Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt

¹⁰ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Klima-Beobachtungsdaten-Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹¹ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Bodenübersichtskarte 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹² Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Sulfatsaure Böden Tiefenbereich 0-2 m u. Sulfatsaure Böden Tiefenbereich unter 2 m - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

wird, sind für diese Eingriffe in das Schutzgut jedoch keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen des Bodens, z. B. durch Aufgraben oder Befahren mit Fahrzeugen sind wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht als erheblich anzusehen, sofern während der Ausführung der Baumaßnahmen fachgerecht mit dem Boden umgegangen wird.

10.2.3. Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Die Grundwasserneubildung liegt mit 201 bis 250 mm/a im mittleren Bereich.¹⁴ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben.¹⁵

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Varel.¹⁶

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 20 m von der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt befindet sich auf dem Gelände des Wasserturms ein kleines Stillgewässer, das dem Betrieb des Wasserturms dient. Ein Zusammenhang mit den Anlagen im Plangebiet besteht nicht.

Bewertung

Das Grundwasser steht unter dem direkten Einfluss der Bodenverhältnisse. Wo eine vollständige Versiegelung vorgenommen wird, verliert der Boden seine Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse, die das Grundwasser betreffen. Hier ist an erster Stelle die verhinderte bzw. verringerte Versickerung zu nennen, die die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Aufgrund dieses engen Zusammenhangs wird die Beeinträchtigung des Grundwassers üblicherweise durch die Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung mit ausgeglichen; im beschleunigten Verfahren wird jedoch von der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung sowie die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

10.2.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung

Die unversiegelten Bereiche im Plangebiet sind als Ziergärten angelegt mit der dafür typischen Vegetation aus Scherrasenflächen und Gehölzanpflanzungen.

¹⁴ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA 1:200 000 (HÜK200). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁵ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200 000 (HÜK200). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁶ Vgl. Umweltkarten Niedersachsen (2016): Wasserschutzgebiete. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.

Eine besondere Bedeutung für die lokale Fauna ist daher nicht gegeben. Hier finden v. a. anpassungsfähige und im Siedlungsbereich allgemein häufige Tierarten einen Lebensraum. Bedingt durch die Lage nahe am Waldrand ist nicht auszuschließen, dass sich gelegentlich waldbewohnende Tiere als Streifgäste einfinden.

Bewertung

Während der Bauphase kommt es zu akustischen und optischen Störwirkungen, die auch über das Plangebiet hinausreichen. Da es sich hierbei jedoch um einen vorübergehenden Zustand handelt, sind diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich zu bewerten, sofern die unter Kap. 10.3 genannten Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung eingehalten werden.

Die Nachverdichtung der Bebauung bringt die Verkleinerung der unversiegelten Bereiche und damit der Gartenflächen mit sich, die dadurch nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen. Für diesen Eingriff in den Naturhaushalt sind im beschleunigten Verfahren jedoch keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

10.2.5. Landschaftsbild

Beschreibung

Das Ortsbild in diesem Teil der Stadt Varel ist geprägt von der Nähe zum Wald, der für die lokale Naherholung von hoher Bedeutung ist. Die auf dem Grundstück des Wasserturms befindlichen Bäume sind z. T. durch die Baumschutzsatzung der Stadt Varel geschützt (vgl. Kap. 3.4). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung. Ein regional bedeutsamer Radwanderweg verläuft etwa 65 m südlich des Plangebiets über die von der Ortsstraße „Friesenstraße“ über den „Büppeler Weg“ zur Ortsstraße „Am Bäker“. Dieser führt Radwanderer abseits der stärker befahrenen Straßen durch das zusammenhängend bebaute Gebiet Varels. Der Wasserturm ist öffentlich zugänglich und dient als beliebter Aussichtspunkt, der die Landschaft auf besondere Weise erlebbar macht.

Bewertung

Die geplante Neubebauung wird das Ortsbild kaum wahrnehmbar verändern.

Die Belange der Naherholung werden durch die Realisierung der vorliegenden Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

10.2.6. Mensch

Beschreibung

Der Charakter des Wohngebiets entspricht im Wesentlichen einer ländlichen Siedlung mit generell geringer Belastung durch Störfaktoren. Besonders das Waldstück auf der Fläche des Wasserturms wirkt abschirmend gegen die Einflüsse der L 819 „Oldenburger Straße“. Allerdings kommt es durch den Kraftverkehr auf dem „Büppeler Weg“ im Nahbereich der Straße zum Eintrag von Lärm. Diesbezüglich wurde

ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet und festgesetzt werden (vgl. Kap. 6.7). Durch das nahe gelegene Freibad kann es ebenfalls zu Geräuschimmissionen kommen; da es sich jedoch um eine kleine Anlage handelt, die nur für wenige Monate im Sommerhalbjahr genutzt wird, ist die Belastungssituation hinsichtlich dieser Geräuschquelle nicht als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

Bewertung

Die während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen verursachten Lärmimmissionen sind wegen ihrer zeitlichen Begrenzung als unerheblich anzusehen.

Die Nachverdichtung der Wohnbebauung zieht absehbar nur eine minimale Steigerung des Anliegerverkehrs nach sich, die im Verhältnis zur verkehrlichen Gesamtsituation nicht ins Gewicht fällt. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz wird diese Situation bei Neu- oder wesentlichen Umbauten von Gebäuden noch entspannt.

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauflage ist ordnungsgemäß abzuschieben und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist.

Vorschriften zum Lärmschutz sind einzuhalten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Eingriffe in die Gehölzstrukturen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) vorgenommen werden.

Zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zuvor auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu überprüfen. Soll eine vorgefundene solche Stätte beseitigt werden, ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

10.4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.4.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen 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 Population 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.

Diese Verbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und Bebauungspläne modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies zu vermeiden, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

10.4.2. Prüfungsrelevante Arten

In den Gärten im Plangebiet ist das Vorkommen von gehölbewohnenden Vogelarten zu erwarten. Der Luftraum kann von regional vorkommenden Fledermausarten potenziell zur Nahrungssuche genutzt werden.

10.4.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Die Bestimmungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße sind als Teil der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Kap. 10.3 aufgeführt.

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG betreffen im vorliegenden Fall gehölbewohnende Vogelarten und werden durch die zeitliche Begrenzung der Eingriffe in die Gehölzstrukturen vermieden.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. alte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere) zu verstehen. Diese wurden im Plangebiet jedoch nicht gefunden. Zur Sicherheit wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies vor Beginn der Baumaßnahmen erneut zu überprüfen ist.

10.5. FFH-Vorprüfung

10.5.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird daher eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

10.5.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Nähe des Plangebiets liegen folgende Natura 2000-Gebiete:

- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, ca. 4,5 km nordöstlich, umfasst zugleich:
 - FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“,
 - EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ ca. 5 km nordöstlich
- EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“, ca. 2 km nordöstlich

10.5.3. Prüfung der Verträglichkeit

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu keinem direkten Eingriff in die genannten Schutzgebiete. Bedingt durch die geringe Größe des Vorhabens und die Entfernung sind auch keine negativen Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. möglich.

Für die genannten EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird
oder
- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹⁷

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Rastvögel oder für wertbestimmende Brutvögel der Schutzgebiete. Ein funktionaler Zusammenhang mit den Vogelschutzgebieten ist somit nicht festzustellen.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist daher als gegeben anzusehen.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von 1,55 ha ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Varel (Gebietsnummer 03455026101). Zuständige Behörde ist der Landkreis Friesland. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

13. Hinweise

13.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017.

13.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren

¹⁷ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover/ Filderstadt

Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich 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 vier 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

13.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten jedoch bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

13.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

13.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten 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.

13.7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen. Hinsichtlich des festgesetzten Ortsnetzkabels ist die Bezirksmeisterei Varel der EWE (Tel: +49 4451 80818-430) zu befragen.

13.8. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die in den Festsetzungen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel (Rathaus II, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel-Langendamm) eingesehen werden.

14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Büppeler Weg/Oldenburger Straße“ beschlossen.

Die Stadt Varel hat am 15.08.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus zur Information der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 17.11.2017 bis 21.12.2017.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 223 „Büppeler Weg/Oldenburger Straße“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 „Büppeler Weg/Oldenburger Straße“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 223 „Büppeler Weg/Oldenburger Straße“ als Satzung beschlossen.

15. Zusammenfassende Erklärung

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

Unterzeichnet

Varel, den

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.01.2018

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i. A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

S:\Varel\10217_BP 223 Büppeler Weg\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2018_01_10_10217_bp_223_begr_E.docx