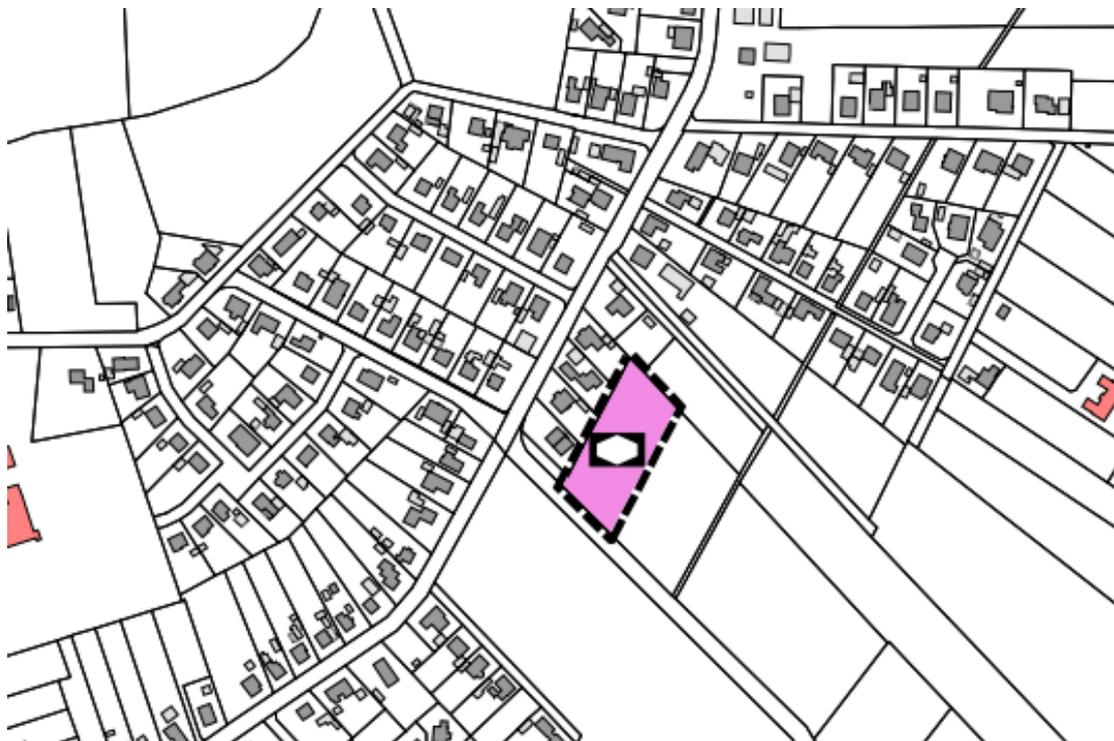


37. Flächennutzungsplanänderung Stadt Varel



BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk.....	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung im Stadtgebiet	3
2.3 Bestand	4
3. PLANERISCHE VORGABEN	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm ..	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Varel	5
3.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	6
4. INHALTE DER 37. FNP-Änderung.....	7
5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
5.1 Erschließung.....	8
5.2 Gas- und Stromversorgung.....	8
5.3 Wasserversorgung.....	8
5.4 Abfallbeseitigung.....	8
5.5 Entwässerung	8
5.6 Fernmeldetechnische Versorgung	8
6. RECHTSGRUNDLAGEN	9
7. HINWEISE	9
7.1 Baunutzungsverordnung.....	9
7.2 Bodenfunde	9
7.3 Altlasten.....	9
7.4 Kampfmittel.....	10
7.6 Baumschutzsatzung der Stadt Varel	10
8. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	10
9. VERFAHRENSÜBERSICHT	11

1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Die Stadt Varel beabsichtigt im Stadtteil Büppel den Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel – aufzustellen und den Flächennutzungsplan (FNP) zum 37. Mal zu ändern.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Varel, für das Jahr 2019 weitere Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Hintergrund ist ein gesteigerter gesamtstädtischer Bedarf an Betreuungsplätzen. Die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen sind angesichts der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens im Ortsteil Büppel, soll der Mangel an Betreuungsplätzen in Varel behoben werden. Auf Grund ungeeigneter Flächen bzw. fehlender Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen, wurde die Standortwahl für die zweite Kindertagesstätte im Stadtteil Büppel getroffen. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel – auf. Der Flächennutzungsplan wird in der 37. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Die ursprünglich für Mitte 2018 beabsichtigte Inbetriebnahme wurde um ein Jahr verschoben. Dadurch konnte der Bedarf an Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen genauer bestimmt werden, was zu der Entscheidung führte, die ursprünglich für drei Gruppen vorgesehene Einrichtung auf insgesamt fünf Gruppen zu erweitern.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHRENSVERMERK

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 – Kindergarten Büppel – sowie die 37. FNP-Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß § 3 Abs. 1ff BauGB aufgestellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4.900 qm großen Bereich und befindet sich auf dem Flurstück 158/5, Flur 41, Gemarkung Varel-Land. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung der FNP-Änderung zu entnehmen.

Eingegrenzt ist der Geltungsbereich im Westen sowie im Norden von Wohnbebauung. Im Osten sowie Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor und auch unmittelbar angrenzend befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. In geringer Entfernung zum Plangebiet, befindet sich nördlich der Bebauungsplan Nr. 101 aus dem Jahr 1985 und südlich der Bebauungsplan Nr. 133, welcher 1997 in Kraft getreten ist; beide mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Freifläche eingegrenzt. Der Geltungsbereich wird bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft.

2.3 BESTAND

Im Plangebiet befindet sich derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Hochbauliche Anlagen oder relevante Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) UND REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Grundsätzlich müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Somit entwickelt sich die kommunale Planung aus übergeordneten Planungszielen und ist dahingehend abzustimmen. Das LROP des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 bzw. aus dem Jahr 2017 weist die Stadt Varel als Mittelzentrum aus. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- sowie Versorgungsstruktur. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen für den gehobenen Bedarf und den allgemeinen Grundbedarf zu erhalten und zu entwickeln.

Ebenfalls weist das RROP aus dem Jahr 2003 die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- sowie Arbeitsstätten und Erholungsvorsorge aus. Der Planbereich selber wird in der Planzeichnung ohne jegliche Hinweise dargestellt. Das RROP des Landkreises Friesland wird aktuell neu aufgestellt; ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor.

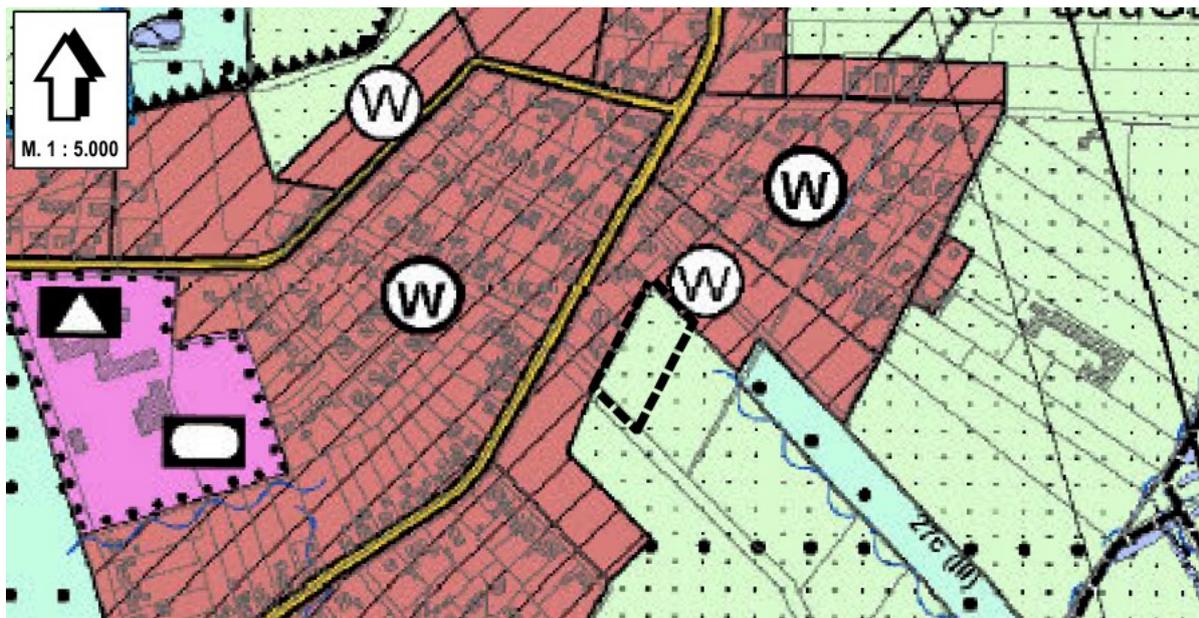
Grundsätzlich ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Dem mit der 37. FNP-Änderung verfolgtem Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprochen und ist somit mit den Zielen des LROPs und des RROPs gemäß § 1 Abs. 4 BauGB konform. Des Weiteren stellt die Integration eines Kinder-

gartens eine optimale Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar und trägt insofern zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL

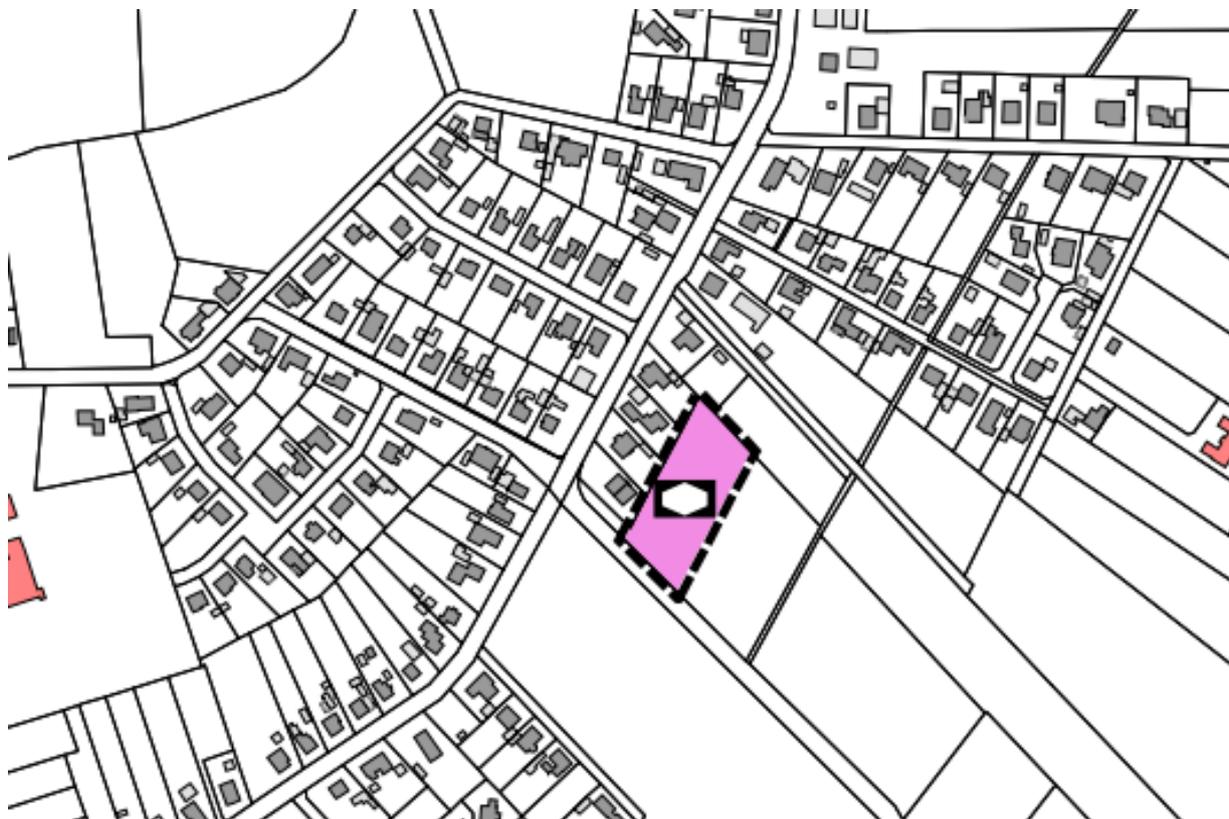
Die Stadt Varel weist in dem 2006 aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebauliche Planungsabsicht für den Kindergarten ebenfalls zu dokumentieren, wird ein Änderungsverfahren des FNPs vorgenommen. Dieser wird im Parallelverfahren zum 37. Mal geändert. In Zukunft wird das Plangelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne inhaltlich deckungsgleich.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2006 der Stadt Varel mit dem Änderungsbereich der 37. FNP-Änderung



Quelle: FNP der Stadt Varel (2007) und eigene Darstellung.

Abb.: Zukünftige Darstellung des Geltungsbereichs Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im FNP



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

Nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Änderungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung.

3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet als Biotoptyp mit geringer Bedeutung, als Gefährdungsbereich um empfindliche Biotope; Moorboden mit erhaltenen Torfhorizont und rezenter Torfauflage sowie einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung dar. Des Weiteren weist der Änderungsbereich eine hohe Winderosionsgefahr mit Dauervegetation und hoher Nitratauswaschung auf. Im Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan wird eine umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen beschrieben.

Der Landkreis Friesland hat kürzlich den Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis wurde darauf verwiesen, dass der Bereich der 37. FNP-

Änderung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft werden soll. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen so abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung des Vorsorgegebietes nicht erfolgt. Durch die Ausweisung einer rund 0,5 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzung von Natur und Landschaft. Des Weiteren sind keine relevanten Emissionsausstrahlungen zu erwarten. Alternative Standorte wurden von Seiten der Stadt ausgiebig gesucht und geprüft. Jedoch stehen aktuell keine Flächen im Bereich des Siedlungskörpers zur Verfügung oder die Planung führt zu einer Zerschneidung des Freiraums.

Auf der Grundlage des gestiegenen Bedarfs an Betreuungsplätzen und der fehlenden Möglichkeit Bestandseinrichtungen zu erweitern, muss die Stadt schnell handeln, um für das Jahr 2019 Kindertagesplätze anbieten zu können. Nach Prüfung von alternativen Standorten ist die Wahl auf den Geltungsbereich der 37 FNP-Änderung gefallen. Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein, so dass es zu keiner wesentlichen Zerschneidung der Landschaft kommt.

Der Landschaftsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2004 weist das Plangebiet als Fläche mit geringer Biotop-Bedeutung und mittleren Grundwasserneubildung aus.

4. INHALT DER 37. FNP-ÄNDERUNG

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung sieht das Bundesverwaltungsgerichts als wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche an [BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az.: 4 C 3/03].

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ [vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az.: 4 C 17.95] zu beschreiben sind. Ein Kindergarten ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen. Durch die Errichtung eines Kindergartens wird das Versorgungsangebot an Betreuungsplätzen und das Gemeinwohl der Stadt Varel gesteigert.

Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgeschrieben.

5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 ERSCHLIEßUNG

Die Gemeinbedarfsfläche wird über die Neudorfer Straße erschlossen. Fußläufig ist das Plangebiet von der Bürgermeister-Osterloh-Straße über die öffentliche Grünfläche erreichbar.

5.2 GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße.

5.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Wasserwerkes Varel über einen Anschluss an die Bürgermeister-Osterloh-Straße.

5.4 ABFALLBESEITIGUNG

Der Landkreis Friesland entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Niedersächsischen Abfallgesetzes 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).

5.5 ENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung sowie Schmutz- und Abwasserentsorgung wird für die Gemeinbedarfsfläche über die Anbindung an die Bürgermeister Osterlohstraße erfolgen.

5.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über entsprechende Leitungen der EWE.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den jeweilig gültigen Fassungen:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung 2017
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz
- NBauO - Niedersächsische Bauordnung
- NKomVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- PlanzV - Planzeichenverordnung

7. HINWEISE

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

7.2 BODENFUNDE

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege -, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 ALTLASTEN

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland – Untere Bodenschutzbehörde – zu informieren.

7.4 KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

7.5 BAUMSCHUTZSSATZUNG DER STADT VAREL

Die von der Stadt Varel im Jahr 1985 aufgestellte Satzung zum Schutz von Baumbeständen, hat die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 und der 37. FNP-Änderung angrenzende Eichenallee zum Schutz gesichert.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die zusammenfassende Erklärung im Sinne des § 6 a BauGB soll darlegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit umweltbezogenen Aspekten eingegangen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wies die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland im April 2017 darauf hin, dass ein Umweltbericht zu erstellen ist bzw. die Eingriffsregelung vollständig abzarbeiten ist. Die Stellungnahme war zum damaligen Zeitpunkt korrekt, da sich die Stadt Varel angesichts eines sich akut abzeichnenden Bedarfs an Kindergartenplätzen dazu entschieden hatte, sehr kurzfristig mit der vorliegenden Bauleitplanung in das Vorverfahren einzutreten, obwohl noch keine Umweltbericht vorlag. Der Umweltbericht wurde dann in die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung integriert.

Private Einwender hatten im frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf mögliche Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr hingewiesen. Dazu hatte die Stadt Varel bereits im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Beurteilung anfertigen lassen, die die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzungszuordnung nachwies. Darüber hinaus werden die Wünsche der Anwohner bezüglich abschirmender Maßnahmen an der Grundstücksgrenze im Rahmen der Vorhabendurchführung in Abstimmung mit den Anwohnern berücksichtigt.

9. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 22.12.2016 gemäß § 2 BauGB die 37. Änderung des FNPs und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 – Kindergarten Büppel beschlossen.

Frühzeitige öffentliche Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.02.2017 mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Planzeichnung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Begründung der FNP-Änderung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04. bis zum 22.05.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls vom 20.04. bis zum 22.05.2018

Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss wurde am ... durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

Aufgestellt:

Planverfasser

Stadt Varel
Fachbereich 4

M.A. Anja Bach / O. Freitag