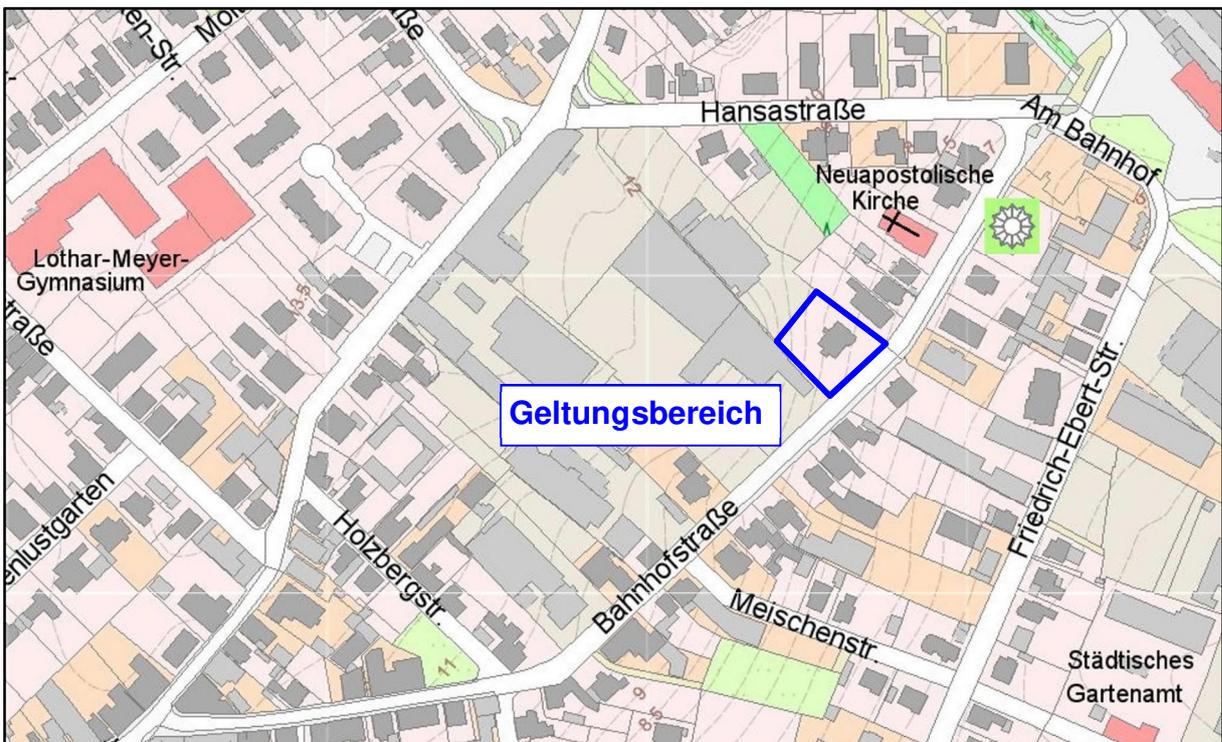




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83

Bereich Bahnhofstraße Varel



Begründung - Entwurf

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 08.09.2019



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Raumordnung	3
4.2 Stand der Bauleitplanung	4
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
5. Bestandssituation	7
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
6.1 Vorgesehene Änderungen	8
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 83	8
6.3 Flächenbilanz	8
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	9
7.1 Verkehrliche Belange	9
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	9
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	9
7.4 Belange des Immissionsschutzes	11
7.5 Wasserwirtschaft	11
7.6 Ver- und Entsorgung	11
7.7 Abfallbeseitigung	12
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	12
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	12
7.10 Deichschutz	12
8. Hinweise	12

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 31.07.2019), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 233/2019), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 28 plant eine Sanierung des sich dort befindlichen Gebäudes. Gleichzeitig soll an der Nordwestseite ein Anbau errichtet werden. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich dem entgegensteht (siehe folgende Abbildung).

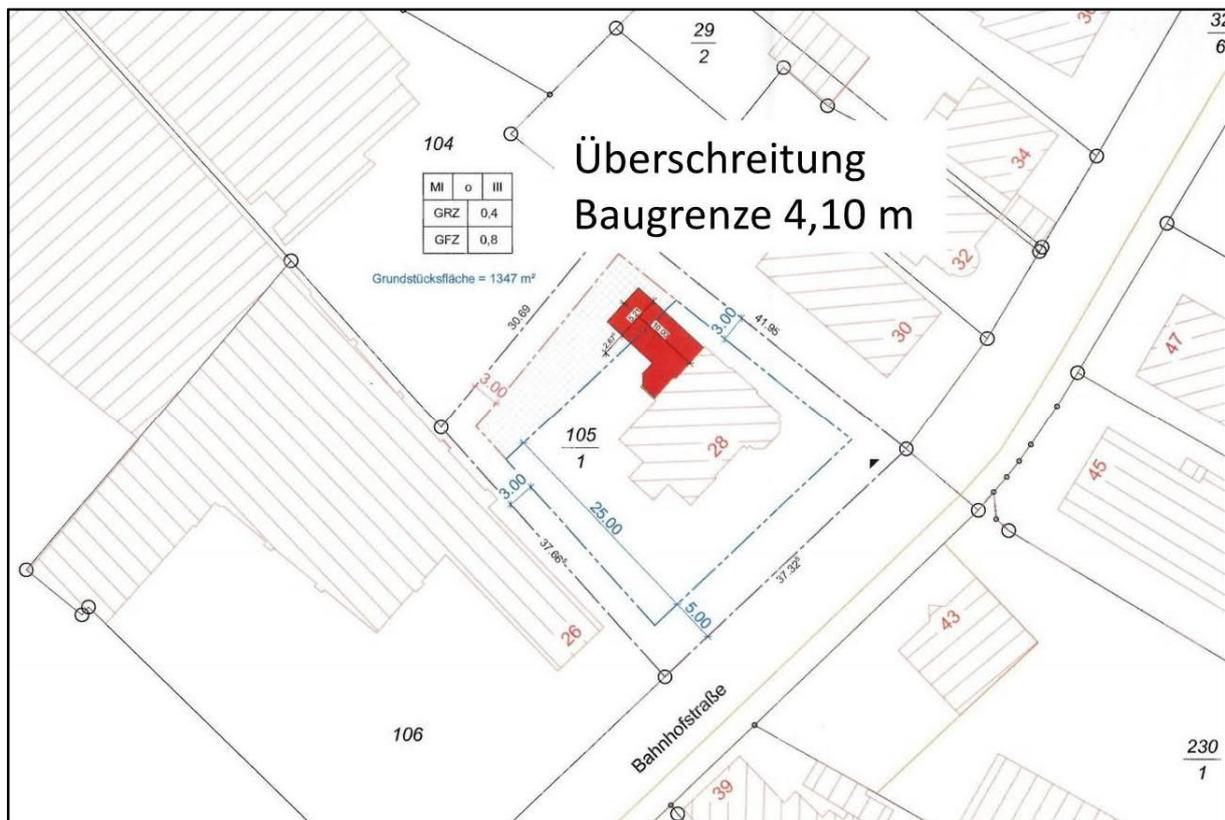


Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung des überbaubaren Bereichs

Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss lediglich eine Neufestsetzung des überbaubaren Bereichs umfassen. Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung können beibehalten werden.

Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 das folgende Ziel:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gebäudes

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 das Flurstück 105 / 1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt an der Bahnhofstraße 28 im Stadtteil Varel.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.350 qm.

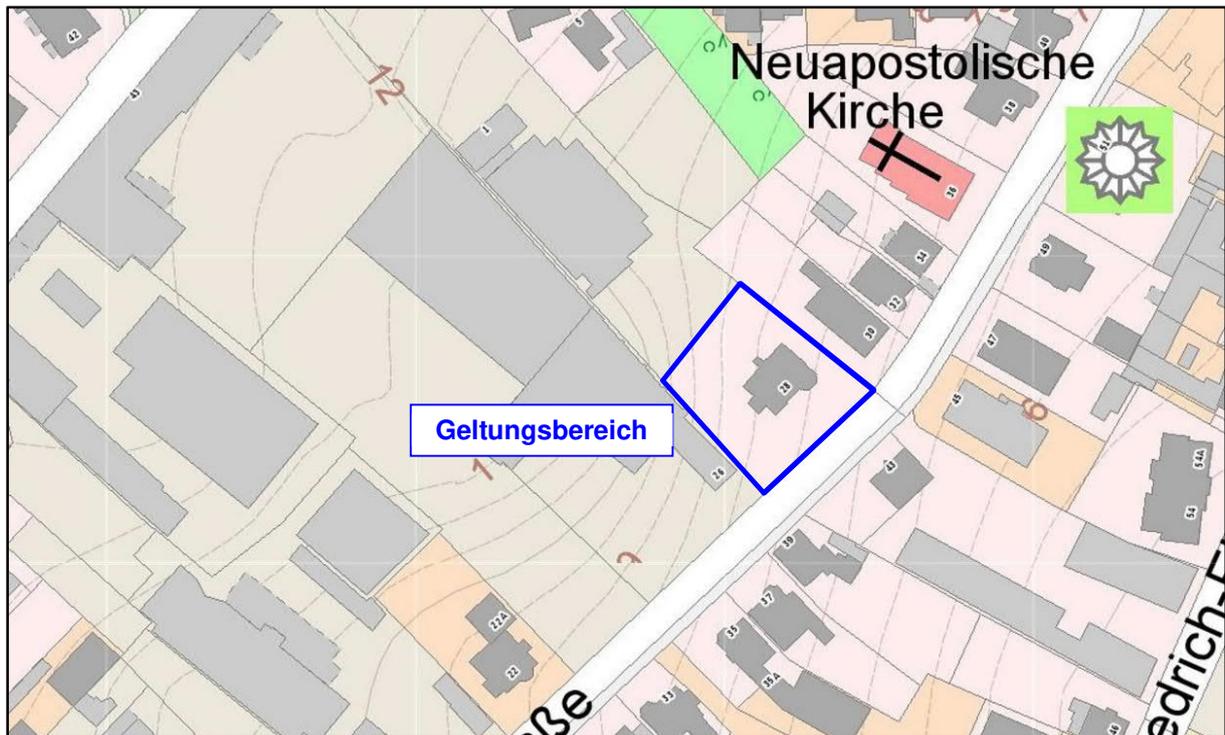


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung im Mischgebiet an der Bahnhofstraße in Varel ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der 1. Entwurf liegt seit dem 09.01.2019 vor. Die Aussagen des 1. Entwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

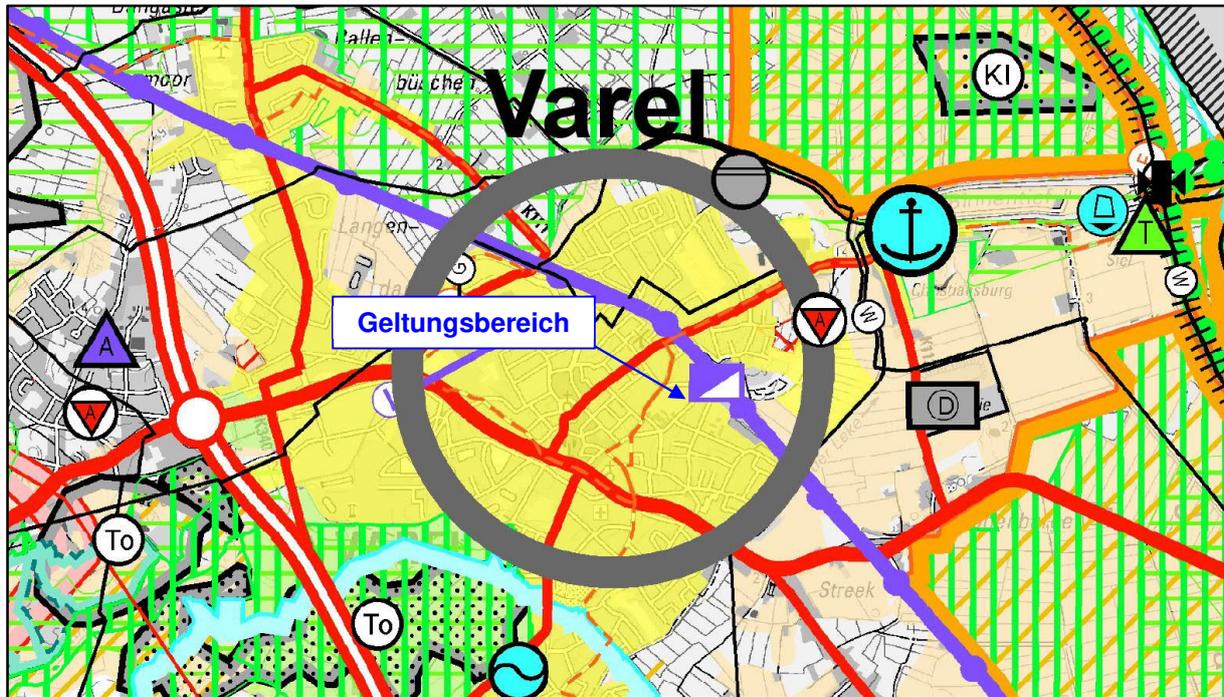


Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der 1. Entwurf des RROP 2018 keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Gemischte Baufläche (M) dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke überquert. An der Nordwest- und der Südwestseite grenzen gewerbliche Bauflächen (G) an; an den anderen Seiten Gemischte Bauflächen (M).

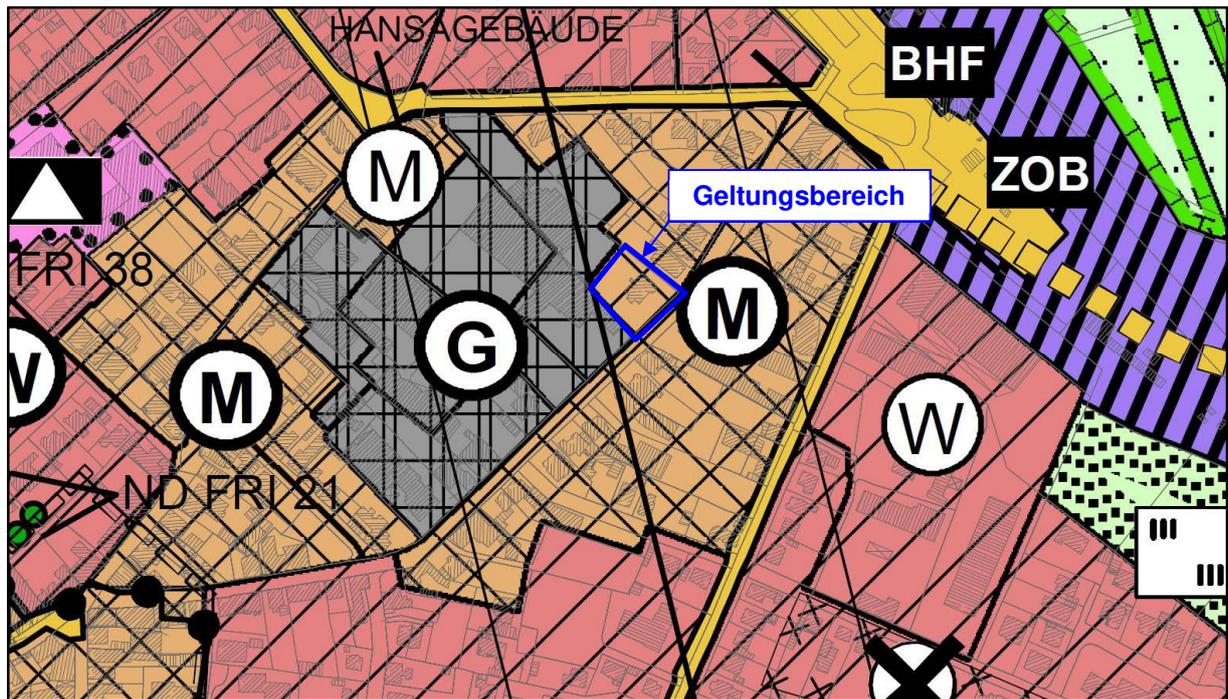


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 83 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 einzuhalten. Es gilt eine offene Bauweise und es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Der überbaubare Bereich gibt derzeit eine Bautiefe von 25 m in einem Abstand von 5 Metern zur Bahnhofstraße vor.

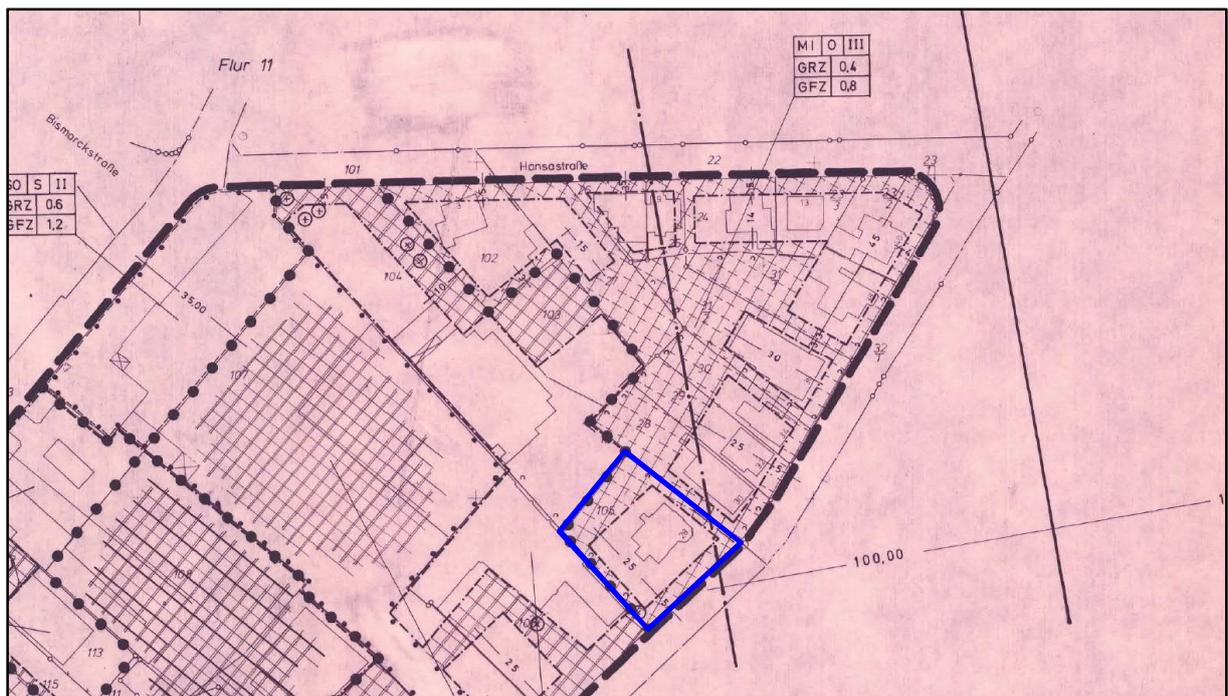


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 (Ursprungsfassung)

4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Varel, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 die Realisierung von maximal 540 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Mischgebiet	1.350 qm	0,4	540 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch 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 unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

5. Bestandssituation

Auf dem von der Planänderung betroffenen Flurstück steht ein zweigeschossiges Gebäude im Villenstil. Es steht unter Denkmalschutz. Die Flächen rund um das Gebäude stellen sich als Hausgarten dar, wobei neben ausgedehnten Rasenflächen auch Ziergehölze, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, vorhanden sind. Eine Zuwegung besteht an der östlichen Ecke des Grundstücks.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 6: Luftbild und Ansichten des Bestandsgebäudes

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Die anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 soll den geplanten Anbau an das Bestandsgebäude ermöglichen (siehe Abbildung 1 auf Seite 2). Da der derzeit ausgewiesene überbaubare Bereich hierfür nicht ausreicht, wird der Bauteppich entsprechend vergrößert. Die Baugrenzen verlaufen nunmehr in einem Abstand von 3 m bzw. 5 m (Südostseite) entlang der Grundstücksgrenzen.

Mit den gewählten Abmessungen ist die Realisierung der geplanten Baumaßnahme nunmehr möglich.

6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 83

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) sowie die einzuhaltende Bauweise werden ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen. Auch die Regelung hinsichtlich der Platzierung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird wieder aufgenommen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1).

Nr. 1 Platzierung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Auf den Umstand, dass das im Plangebiet vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz steht wird nachrichtlich hingewiesen.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 1.350 qm

davon:

Mischgebiet (MI): ca. 1.350 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die Bauflächen im Plangebiet werden von der *Bahnhofstraße* erschlossen. Die Straße ist bereits ausgebaut und ist ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion. Zusätzlicher Verkehr ist nicht zu erwarten.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die bestehenden Gehölzstrukturen liegen zum größten Teil außerhalb des festgesetzten Baufeldes und sind daher von der anstehenden Planänderung nicht betroffen.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet stellt sich als innerstädtisches Siedlungsgrundstück dar, das neben den durch Gebäude und Hofbefestigungen versiegelten Bereichen in erster Linie Rasenflächen aufweist. Insbesondere an den Grundstücksrändern sind auch Gehölze vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf der *Bahnhofstraße* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen.

An der Westseite grenzen Gewerbegebietsflächen an. Hier sind gemäß des Bebauungsplanes Nr. 83 jedoch nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Somit kann auch hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Baugrundstück bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ebenfalls die EWE NETZ GmbH. Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt 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). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Das im Plangebiet bestehende Gebäude steht unter Denkmalschutz. Baumaßnahmen sind daher vorab mit der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Friesland abzustimmen.

Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofe-ner Straße 15, 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 83 außer Kraft.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....

Planverfasser