

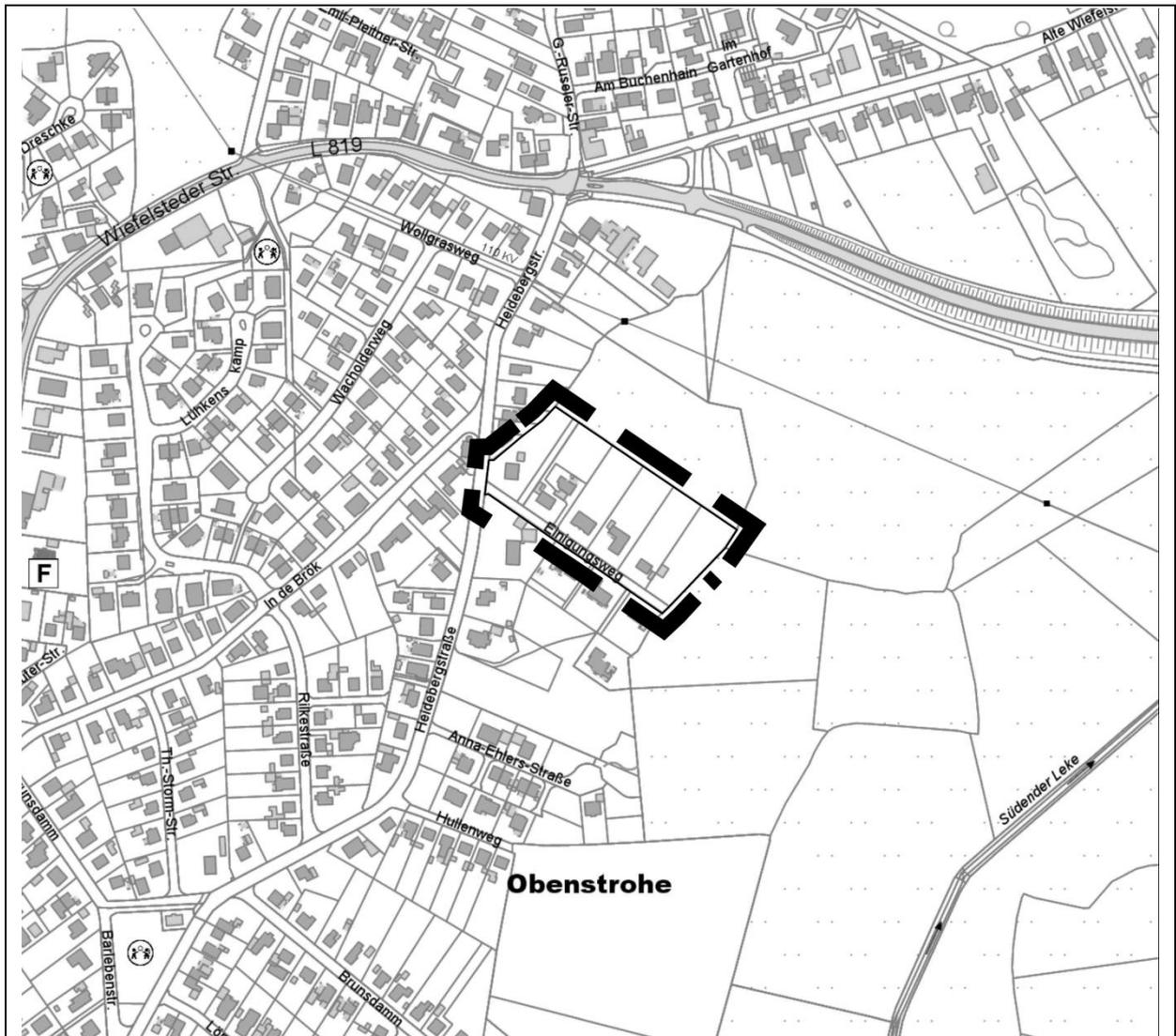
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 238 „Einigungsweg“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

- Entwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	7
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	ERSCHLIEBUNG.....	7
4.4	GRÜNFESTSETZUNGEN.....	8
4.5	FLÄCHENBILANZ.....	8
5	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	9
5.1	SCHUTZGÜTER.....	9
5.2	ARTENSCHUTZ.....	10
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG.....	11
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
6.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG.....	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	11
7	HINWEISE.....	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	BODENFUNDE.....	12
7.3	ALTABLAGERUNGEN.....	12
7.4	ABFALLENTSORGUNG.....	12
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	12
8.1	WASSERSCHUTZZONE.....	12
9	VERFAHRENSSTAND	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Obenstrohe der Stadt Varel.

Die Bebauung am Einigungsweg weist lange Grundstückstiefen auf. Der Einigungsweg ist beidseitig bebaut, im Osten endet er ohne Wendemöglichkeit in der freien Landschaft. Nördlich und östlich liegt das Plangebiet am Siedlungsrand.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum durch eine Hinterlieger-Bebauung bzw. Bebauung in der 2. Reihe. So kann auch die bestehende Erschließung genutzt werden. Der Siedlungsrand wird hier ergänzt, indem vorhandene Grundstücke verdichtet bebaut werden.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung am Siedlungsrand. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 10.000 qm liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke nördlich des Einigungsweges und den Einigungsweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,47 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Die Stadt Varel ist bereits im gültigen RROP 2003 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2019 liegt vor, das RROP ist aber noch nicht beschlossen, es entfaltet aber bereits seine Bindungswirkung.

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung (Entwicklungsaufgabe Tourismus in Bezug auf das Nordseebad Dangast).

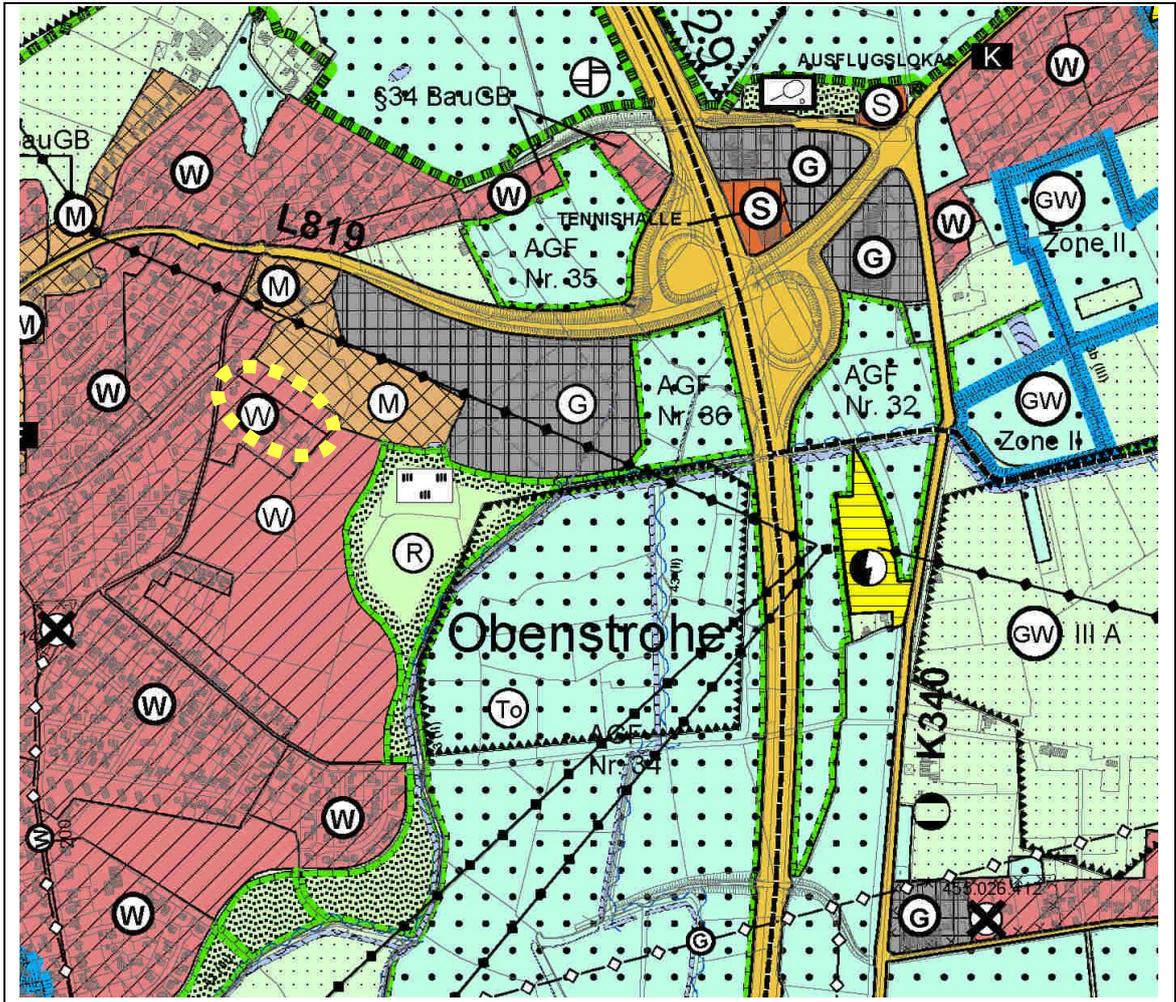
Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Siedlungskörpers, es wird nach Norden lediglich auf vorhandenen Wohngrundstücken um eine Baureihe ausgeweitet.

Die Siedlungsfläche befindet sich westlich der BAB 29 (Vorranggebiet Autobahn) und südlich der L 819 (Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung).

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel
mit Kennzeichnung des Gebietes (gelb)**



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als Einfamilienhausbebauung dar. Der Einigungsweg ist im straßenseitigen Bereich beiderseits bebaut. Die Bebauung im Plangebiet weist tiefe Gartengrundstücke mit randlichem Gehölzbewuchs auf.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich westlich und südlich ebenfalls Siedlungsbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Einigungsweg erschlossen, die Fahrbahn ist geschottert. Der Einigungsweg mündet auf die Heidebergstraße.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete

Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Wegen des Umfeldes mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern diese städtebauliche Situation berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Firsthöhe darf höchstens 8,5 m betragen, dies gilt sowohl für Flachdächer wie auch für geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern gilt eine Traufhöhe von höchstens 6,2 m (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut). Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt jeweils der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Einigungsweg erschlossen. Die Parzelle des Einigungsweges wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Da der Einigungsweg über keine Wendeanlage verfügt, wird an der Einmündung zur Heidebergstraße ein Standort für Abfallbehälter auf der öffentlichen Verkehrsfläche markiert. Die Anwohner haben dort ihre Abfallbehälter, zur Abholung durch das Müllfahrzeug, abzustellen. Der Einigungsweg ist 7 m breit und auch nach Bebauung der 2. Reihe ist mit nur relativ wenig Verkehr zu rechnen. Auch im seltenen Fall von Begegnungsverkehr steht ausreichend Platz zur Verfügung.

4.4 Grünfestsetzungen

Nördlich und östlich zum Außenbereich ist als Abschirmung zur freien Landschaft der vorhandene Bewuchs zu erhalten, Lücken sind aufzupflanzen.

Lücken sind wie folgt zu ergänzen: Es sind je 2 m² Pflanzfläche ein Baum bzw. ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1:40 zu pflanzen.

Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus columa*),
Stieleiche (*Quercus rubor*);

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

4.5 Flächenbilanz

Plangebiet	1,47 ha
Allgemeine Wohngebiete WA (o. Pflanzflächen)	1,20 ha
Pflanzflächen	0,11 ha
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,04 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha

5 Umweltrechtliche Belange

5.1 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert. Betroffen sind vor allem die Gärten.

Tiere

Das Plangebiet erfüllt unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Allerdings ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der siedlungsbezogenen Lage und der Wohnnutzung nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch eine weitere Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Auswirkungen geht Lebensraum verloren. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

Gärten und Gehölzbestände

Das Plangebiet zeichnet sich durch tiefe Grundstücke mit großen Ziergärten aus. Gehölzbestände befinden sich vor allem entlang der Grenzen. Es handelt sich um standortheimische Gehölze sowie um Ziergehölze.

Die Gärten werden teilweise versiegelt werden. Von den Gehölzbeständen werden die randlich gelegenen gesichert und Lücken aufgepflanzt, sie werden im Bebauungsplan gesichert.

Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Varel innerhalb der Schutzzone IIIA. Es sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Dies soll durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Luft und Klima

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich randlich eines umfangreichen, geschlossenen Siedlungsbereiches. Als naturbetonte Elemente kommen verschiedene randliche Gehölzbestände vor. Es schließen sich nördlich und östlich des Plangebietes landwirtschaftliche Freiflächen an.

Die randlichen Gehölzbestände werden vom Grundsatz in ihrem Bestand gesichert, das geplante Baugebiet wird damit gut eingegrünt sein. Somit wird das Orts- und Landschaftsbild zwar geringfügig verändert, aber nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst nur bereits bebaute Grundstücke mit großen Gärten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.

5.3 Umweltprüfung

Das Plangebiet ist in der ersten Baureihe schon bebaut und entsprechend versiegelt. Der Bebauungsplan umfasst etwa 12.000 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die anzurechnende Versiegelung bei insgesamt 4.800 m², wobei etwa 50 % des Plangebietes bereits bebaut ist. Somit liegt die anzurechnende Versiegelung mit etwa 2.400 m² deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 10.000 m².

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13b BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Gartenbereiche des Plangebietes werden neu versiegelt.

Das Oberflächenwasser ist auf den künftigen Grundstücken zu versickern.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Friesland.

Die einzelnen Gebäude können bereits aktuell nicht von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Daher sind die Abfallbehälter am Tag der Müllabfuhr von den Anwohnern zum Einmündungsbereich Einigungsweg/Heidbergstraße zu bringen und im Bereich des gekennzeichneten Standortes für Abfallbehälter abzustellen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

Die 110 KV- Hochspannungsfreileitung Varel-Roffhausen liegt nördlich des Plangebietes, sie quert dann westlich direkt die Wohngebiete im Bereich Wollgrasweg. Der Abstand zum Plangebiet beträgt dagegen im Mittel etwa 100 m. Damit liegt das Plangebiet außerhalb des eigentlichen Leitungs-Schutzbereiches. Somit geht die Stadt Varel erfahrungsgemäß davon aus, dass die Planung zu keiner Einschränkung für den Leitungsträger führt. Falls sich künftige Bewohner des Plangebietes von der 110 KV-Leitung beeinträchtigt fühlen sollten, haben sie auf eigene Kosten einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. Änderungen an der 110 KV-Leitung infolgedessen sind dann ebenfalls vom Bauherrn zutragen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.

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 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden 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).

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Varel. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

9 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Einigungsweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am .. 2019 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2019 bis 2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den 2019

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 16.10.2019

M. Lux - Dipl. Ing. -