

Stadt Varel

Landkreis Friesland

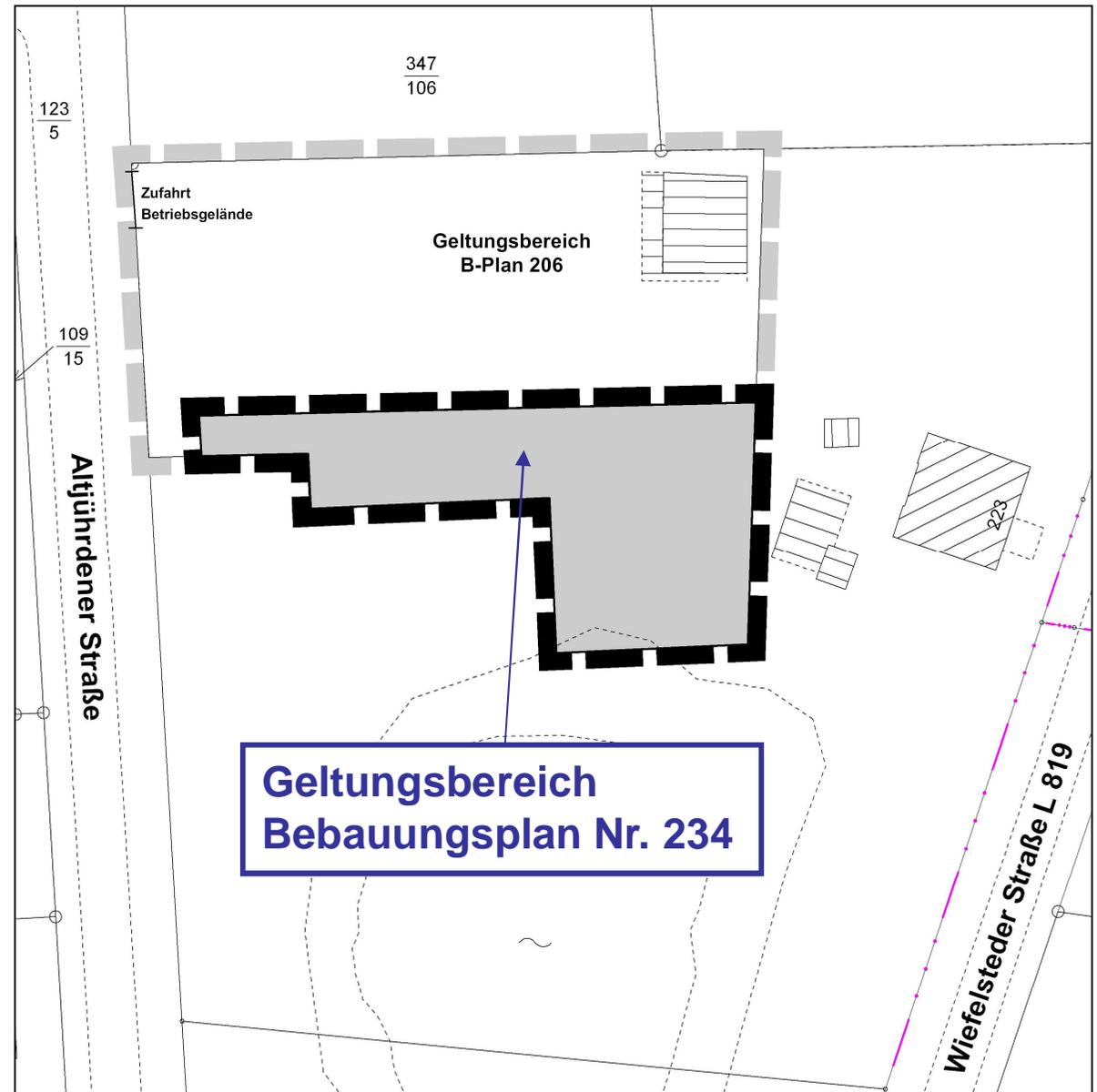
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 234

und

39. FNP-Änderung

Abwägung der Stellungnahmen
aus der TöB - Beteiligung und der
öffentlichen Auslegung

Vorbereitung Satzungsbeschluss



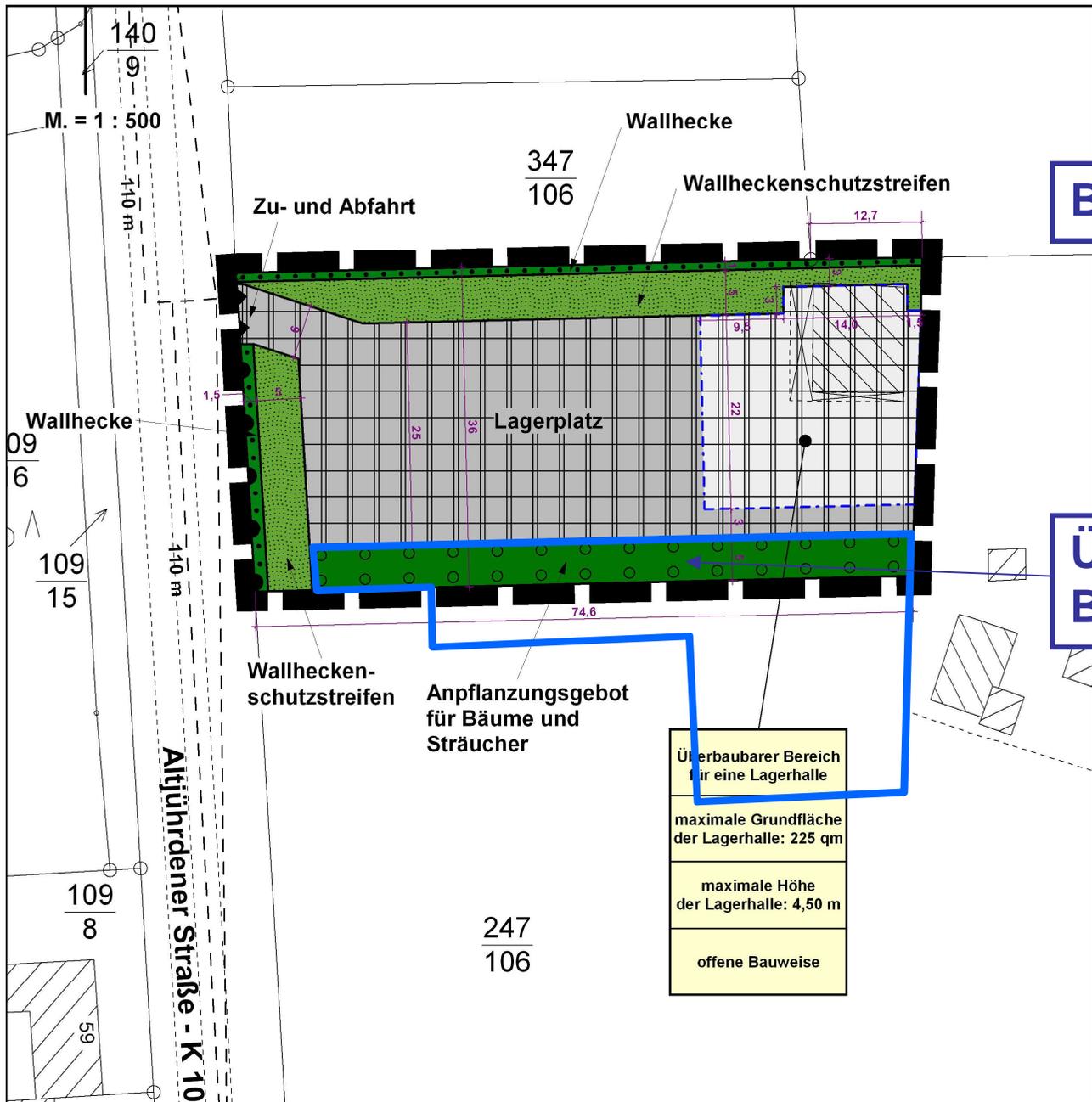


Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 234

Größe: rund 0,11 ha



Derzeitiger Stand der Planung



Bebauungsplan Nr. 206

Überplanter Bereich

Überbaubarer Bereich für eine Lagerhalle

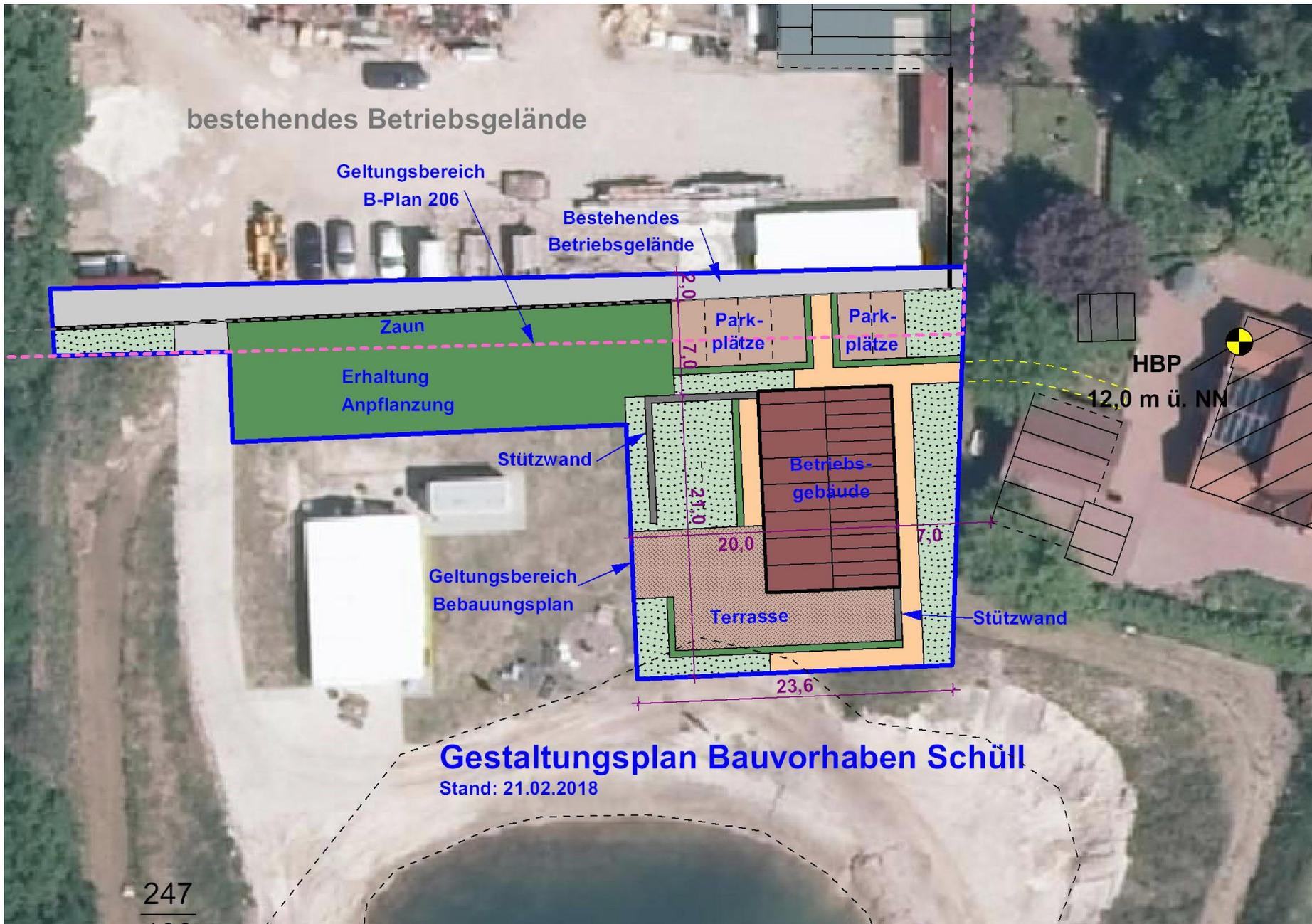
maximale Grundfläche der Lagerhalle: 225 qm

maximale Höhe der Lagerhalle: 4,50 m

offene Bauweise



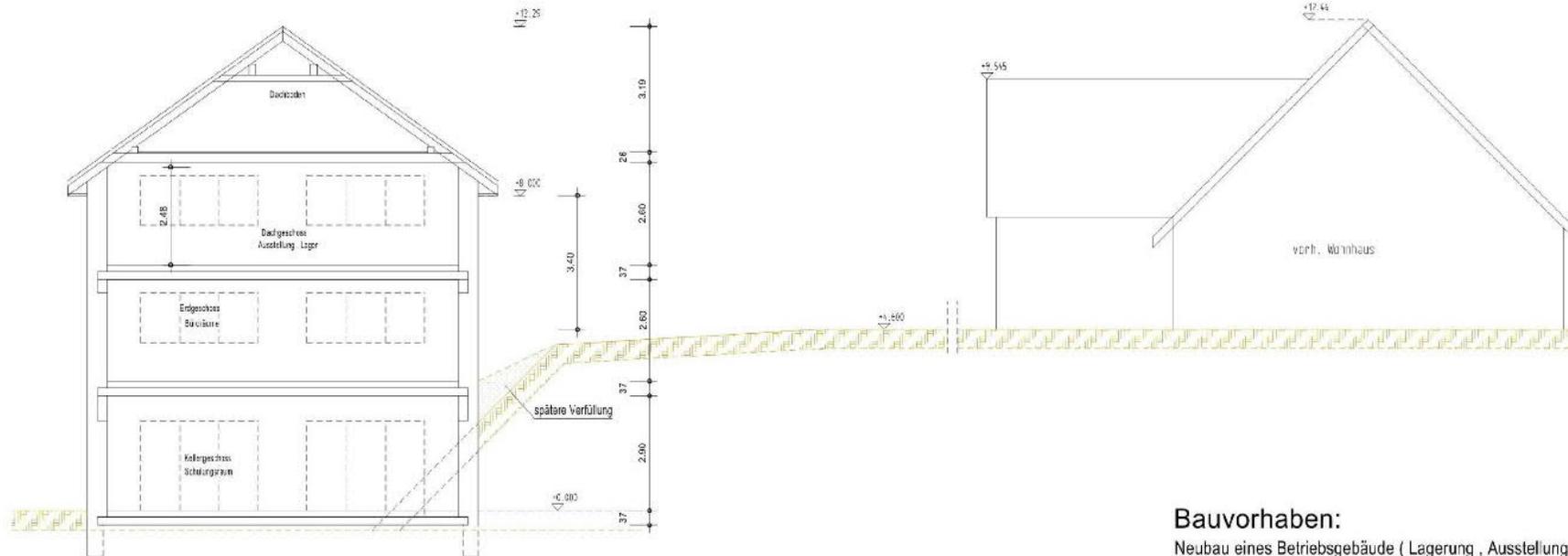
Lageplan zum Vorhaben



Geplantes Gebäude

Alle Maße sind am Bau verantwortlich zu prüfen!

Alle konstruktiven Ausführungen gem. stat. Berechnungen!



Schnitt

Bauvorhaben:

Neubau eines Betriebsgebäude (Lagerung , Ausstellung)
26316 Varel - Altjührden, Wiefelsteder Str. 223

Verfasser: Dipl. Ing Harald Brun
Menckestraße 5
26316 Varel

Bauherr: Magnus Schüll
Wiefelsteder Straße 225
26316 Varel - Altjührden

Planinhalt: Geländeschnitt / Schnitt

Maßstab: 1:100

Datum: 27.04.2017/ 12.05.2017

Blatt 1

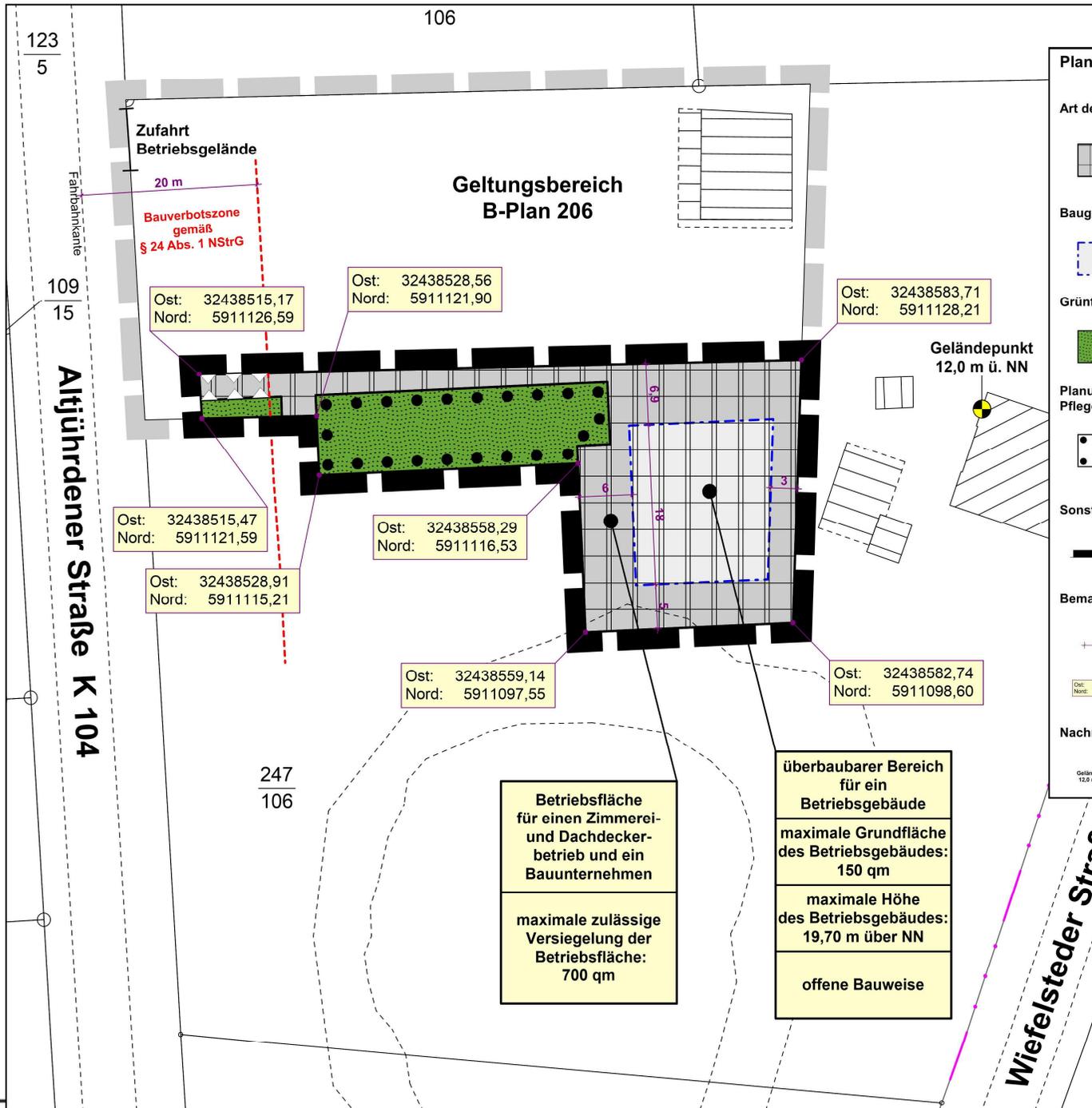
420 x 297

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



B-Plan 234: Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur TöB-Beteiligung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen

Baugrenzen

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bemaßung

Maßeinheit für die in der Planzeichnung angegebenen Maße: Meter

Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nachrichtliche Eintragung

Geländepunkt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudehöhe

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 5 Pflanzenerhaltungsgebot



39. FNP-Änderung: Fassung z. öffentl. Auslegung und z. TöB-Beteiligung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.000)



39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichenerklärung

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverord-

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht.



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- NABU
- TenneT GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Avacon AG
- EWE Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie
- Telekom Deutschland GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (untere Wasserbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
 - FB Umwelt (untere Immissionsschutzbehörde)
 - FB Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brandschutz)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht:

- OOWV Brake
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)



Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

Es werden Hinweise zum Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen vorgebracht. Weiterhin erfolgen Hinweise hinsichtlich der zukünftigen Trinkwasserversorgung.

Außerdem wird um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken, bei externer Kompensation von 598 Werteinheiten im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide / Rabenteich“.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 234 ist der unteren Naturschutzbehörde der aktuelle Stand der Werteinheiten im Flächenpool „Alte Sielweide / Rabenteich“ mitzuteilen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die Stadt Varel hat sich am 08.10.2019 mit der unteren Naturschutzbehörde über den Stand der Werteinheiten ausgetauscht. Die Werteinheiten können im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ ausgeglichen werden.



Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit können nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 234 und der Feststellungsbeschluss zur 39. FNP-Änderung gefasst werden.



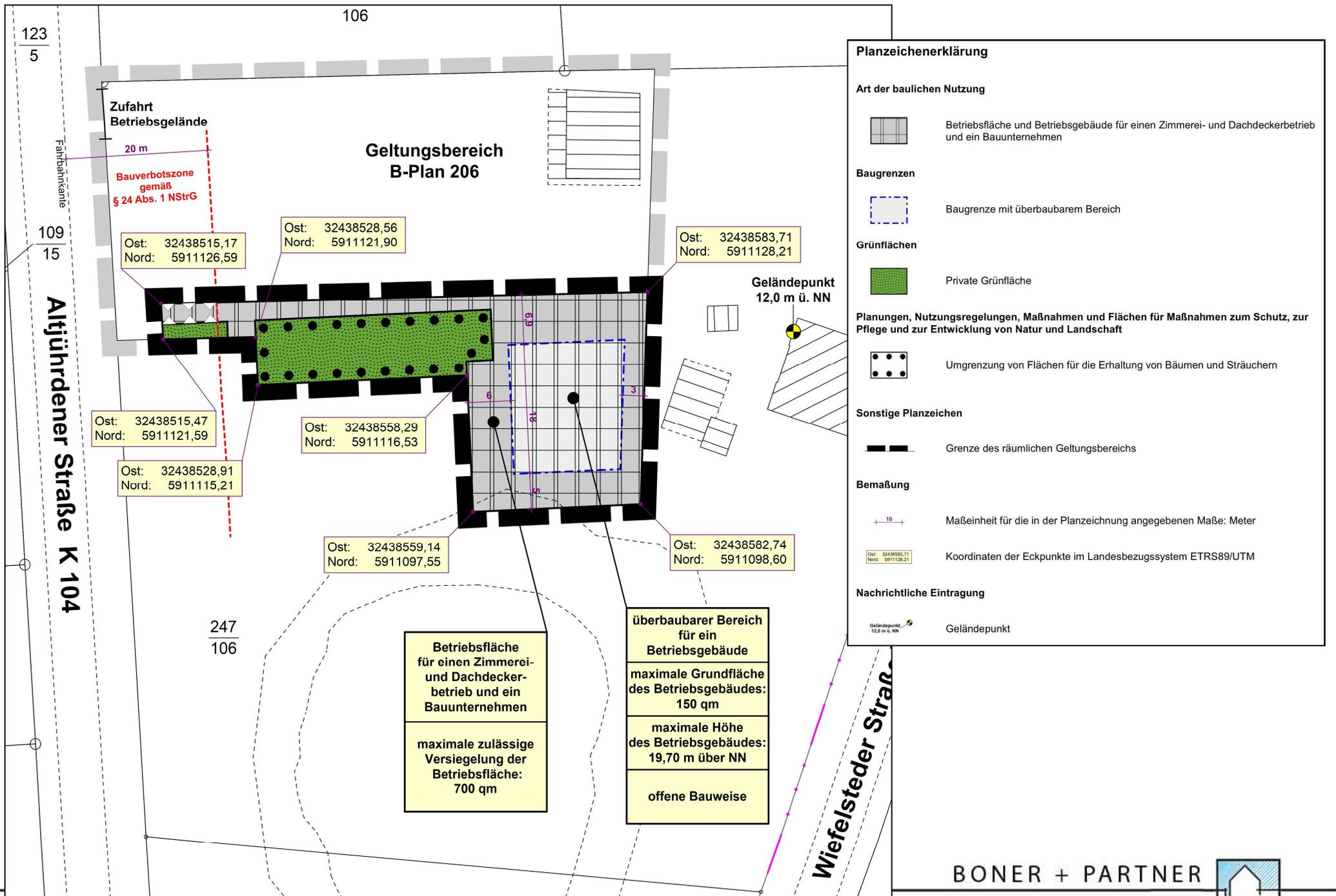
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind eine Betriebsfläche und ein Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen zulässig.

Im Betriebsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büroräume
- Sozialräume
- Ausstellungsräume
- Lagerräume
- Haustechnikräume



Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudehöhe

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes zulässig. Das Betriebsgebäude darf eine Grundfläche von 150 qm nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf den Wert von 19,70 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt beim Gebäude ist die Oberkante des Dachfirstes.

Das Gebäude ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Stützwände sind auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

Die versiegelten Bereiche der Betriebsfläche (Gebäude, Stellplätze, Wege etc.) dürfen maximal eine Größe von zusammen 700 qm aufweisen.



Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Diese textliche Festsetzung entfällt.

Stattdessen wird folgender Hinweis Nr. 8 in den B-Plan aufgenommen:

Nr. 8 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 durchzuführen. Diese sollen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt durchgeführt werden. Näheres ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger zu regeln.



Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Nr. 5 Pflanzehaltungsgebot

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).



39. Änderung des Flächennutzungsplanes

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Fassung zum Feststellungsbeschluss

<p>Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.000)</p> 	<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am In bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>
<p>39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.000)</p> 	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 2.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel - </p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 39. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>
<p>Planzeichenerklärung</p> <p> Gewerbliche Baufläche (G)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Varel durchgeführt.</p> <p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Feststellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>	<p style="text-align: center;">Stadt Varel Landkreis Friesland</p> <p style="text-align: center;">39. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p style="text-align: center;">im Ortsteil Altjührden</p> <p style="text-align: center;">Fassung zum Feststellungsbeschluss</p> <p style="text-align: center;">(Stand: 06.09.2019)</p>
<p>PLANVERFASSER</p> <p>Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p> BONER + PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GBR Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangst Thomas-Mann-Strasse 25 - 26133 Oldenburg</p> <p>Oldenburg, den Planverfasser</p>	<p>Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>Genehmigung</p> <p>Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Jever, den Genehmigungsbehörde</p> <p>Beitrittsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Varel ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die 39. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>	

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.000)



39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.000)

