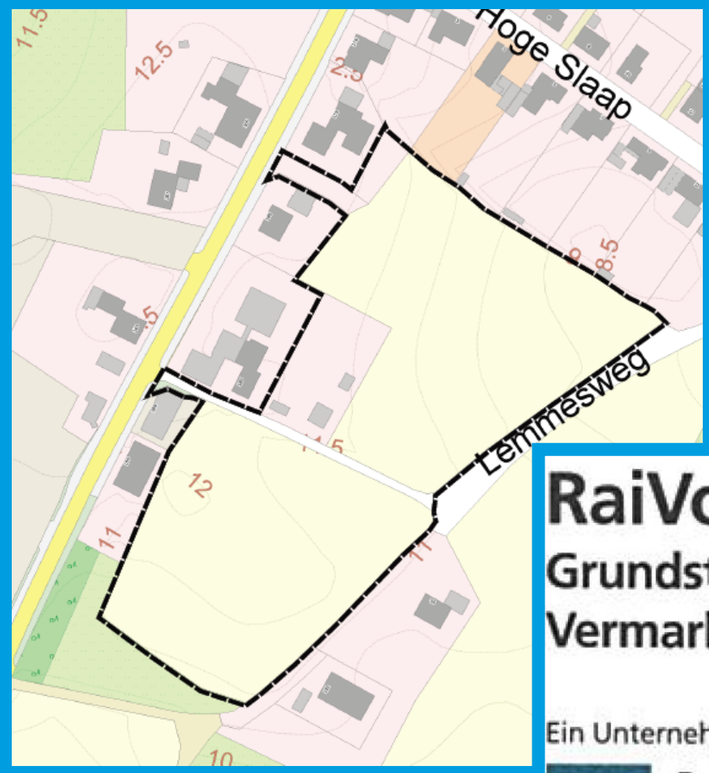
Präsentation 19. November 2019

STADT VAREL

ORTSCHAFT OBENSTROHE
BEBAUUNGSPLAN LEMMESWEG - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



RaiVo-GEV
Grundstücks- Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der
Raiffeisen-Volksbank Varel-Nordenham eG

Thalen *Consult* GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

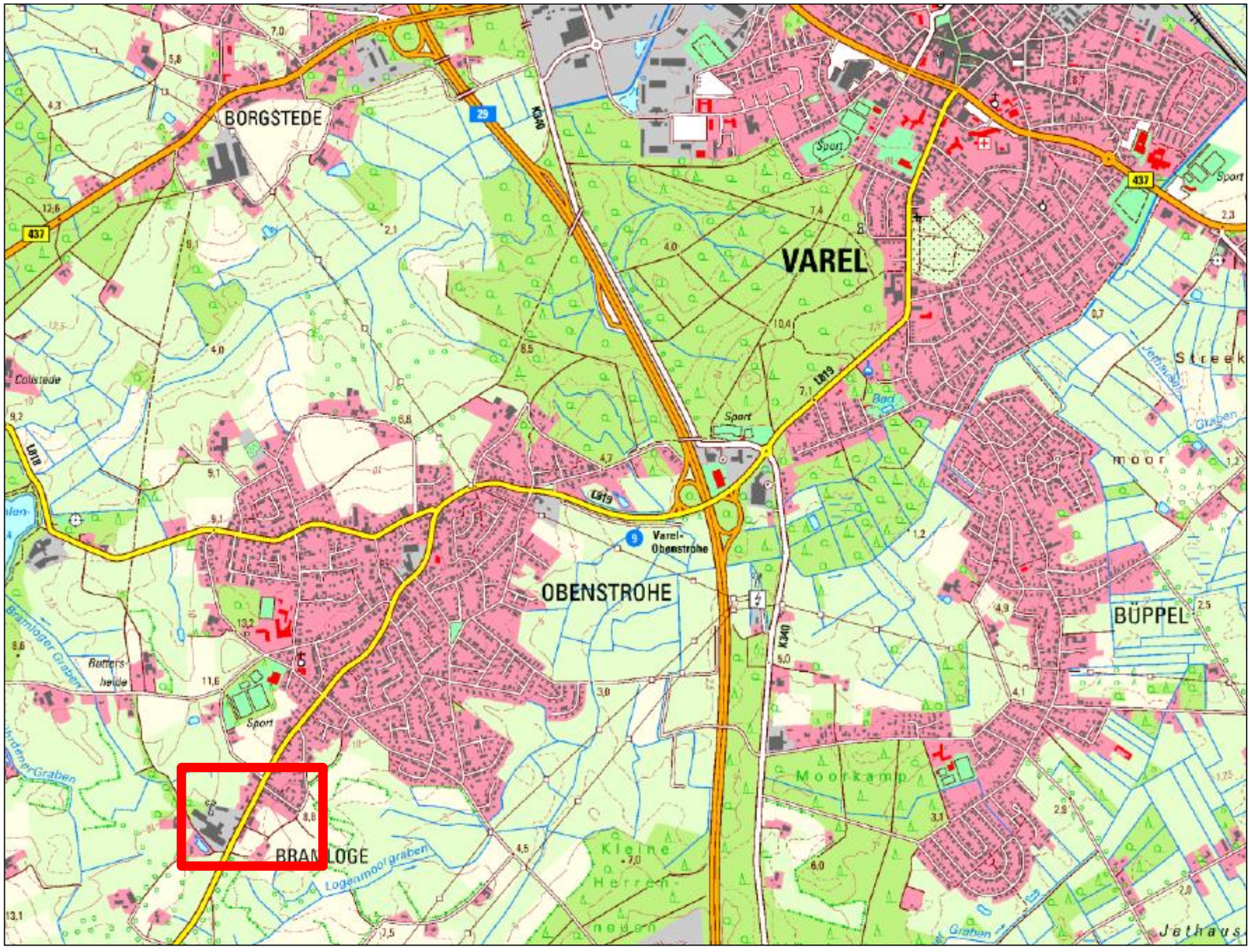
T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 11135

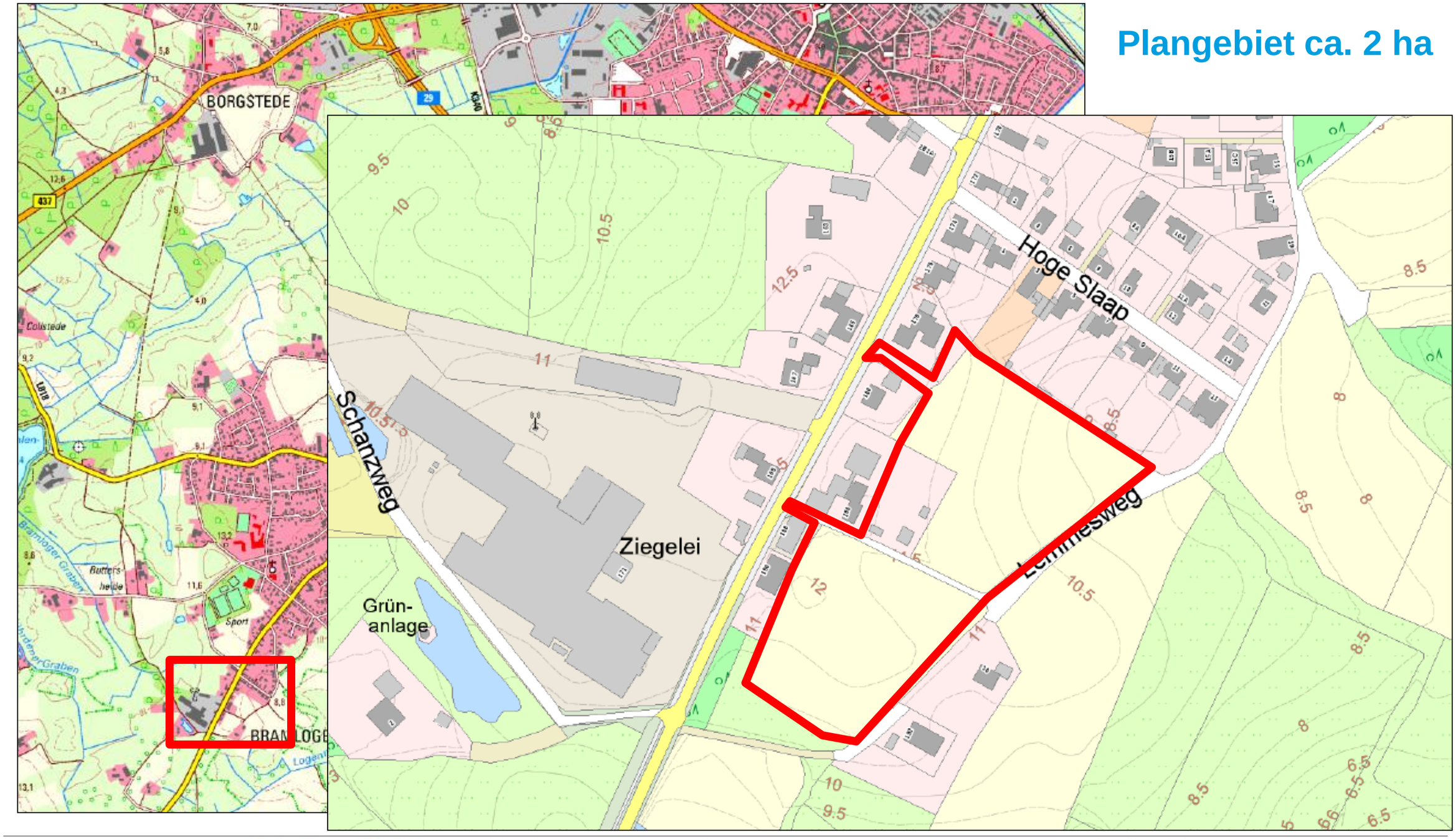
Für diese Zeichnungen/ TechnischenUnterlagen/ Darstellungen behalten wir uns alle Rechte vor.

LAGE DES PLANGEBIETS



Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - Internet: www.thalen.de

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

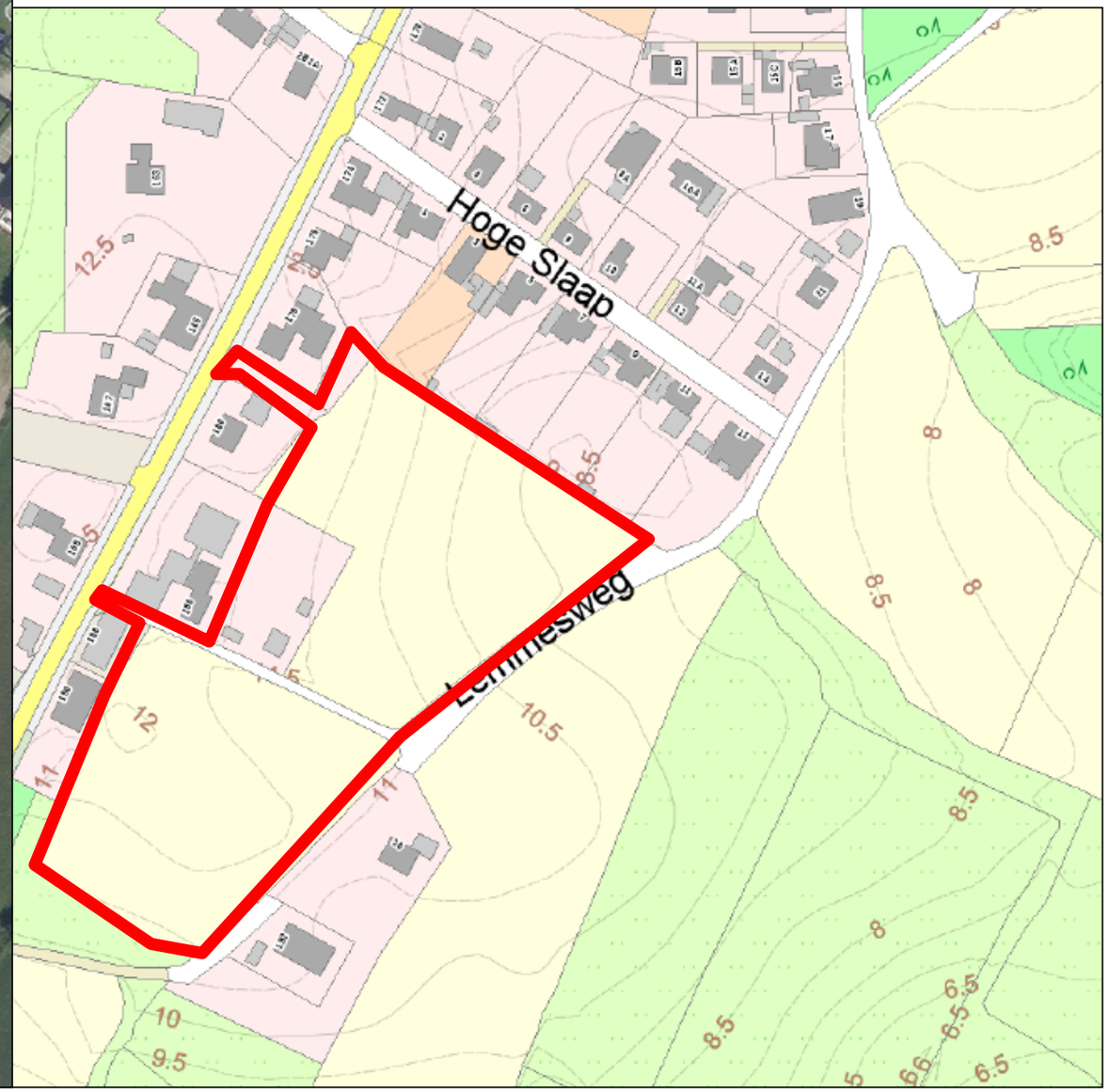


Plangebiet ca. 2 ha

Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

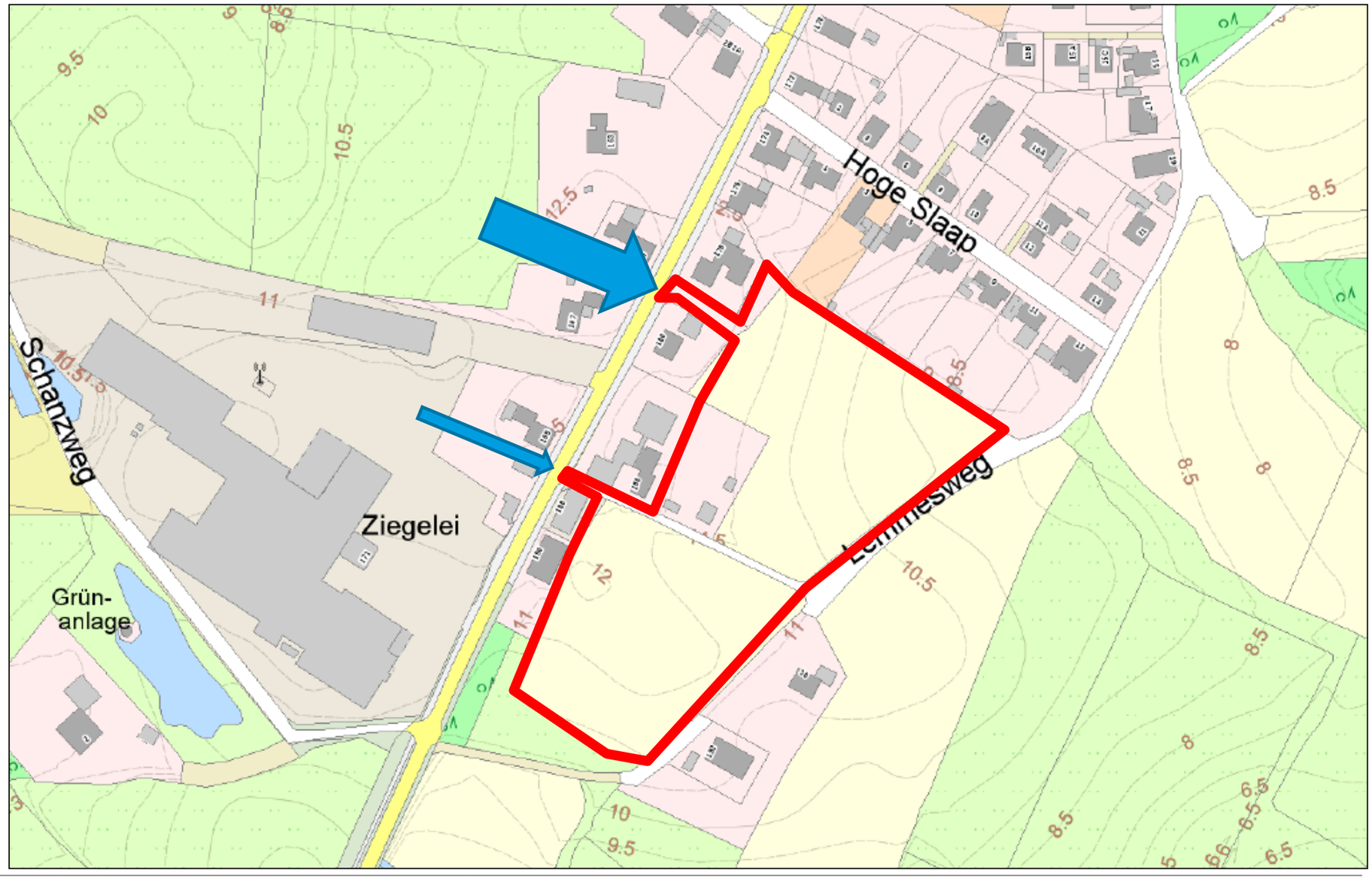
FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

LAGE DES PLANGEBIETS



Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR



Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

- etwa 20 Wohneinheiten in Einfamilien-/ Doppelhäuser
- Wendeanlage für Müllfahrzeuge
- Erhaltung Baumbestand/ Wallhecken
- Schalltechnisches Gutachten

itap
INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH
Messstelle nach §29b BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Sitz
itap GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Lemmesweg“ der Stadt Varel

- Beurteilung des öffentlichen Verkehrslärms
- Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen

Projekt Nr.: 3475-19-b-cb

Kontakt
Telefon (0441) 570 61-0
Fax (0441) 570 61-10
Mail info@itap.de

- Faunistische Erfassungen

Büro für Biologie und Umweltplanung

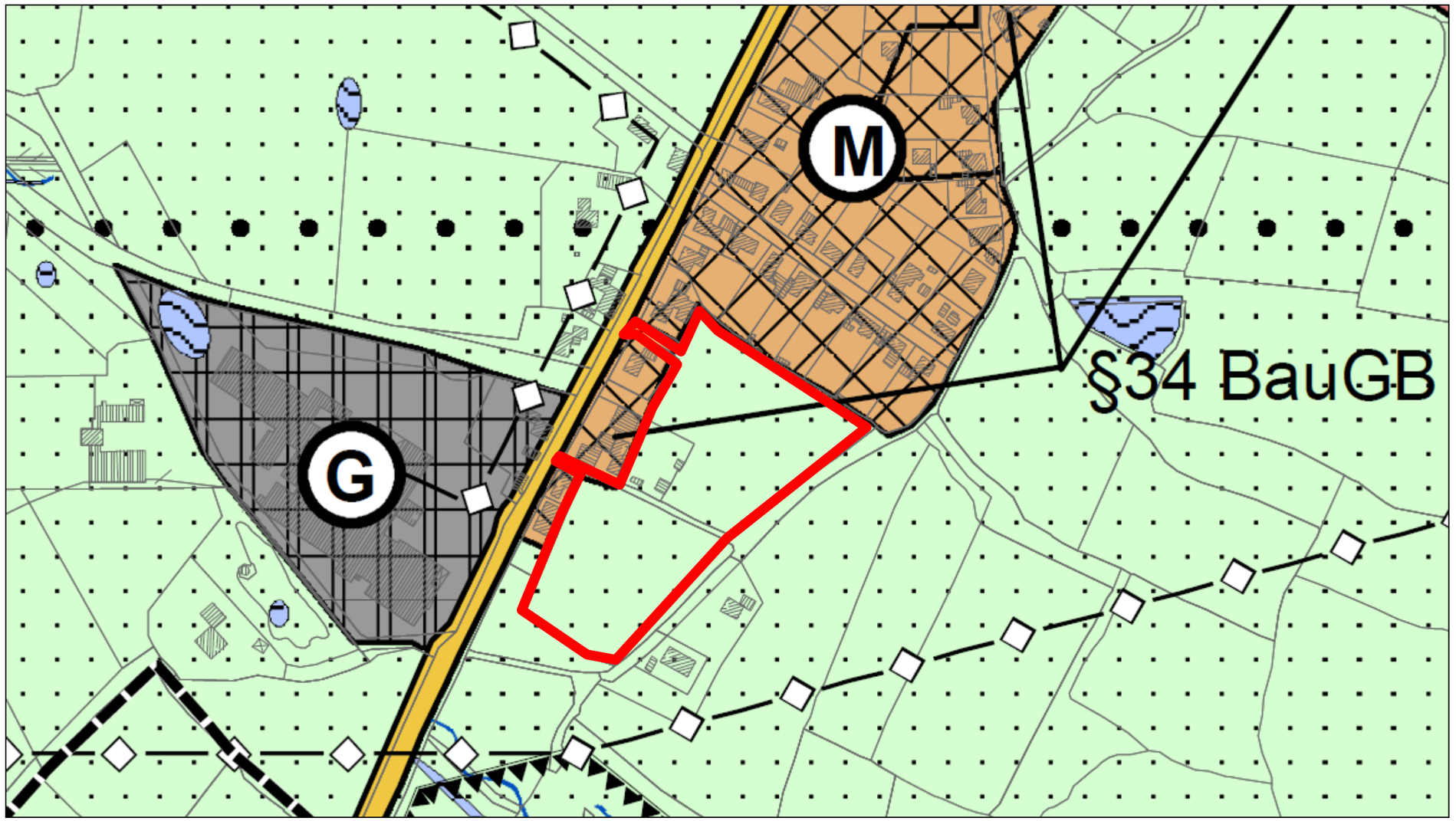
Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp

Im Fladder 13
26197 Huntlosen

- Oberflächenentwässerung (inkl. Baugrundgutachten)
- Bestands- und Höhenplan

Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

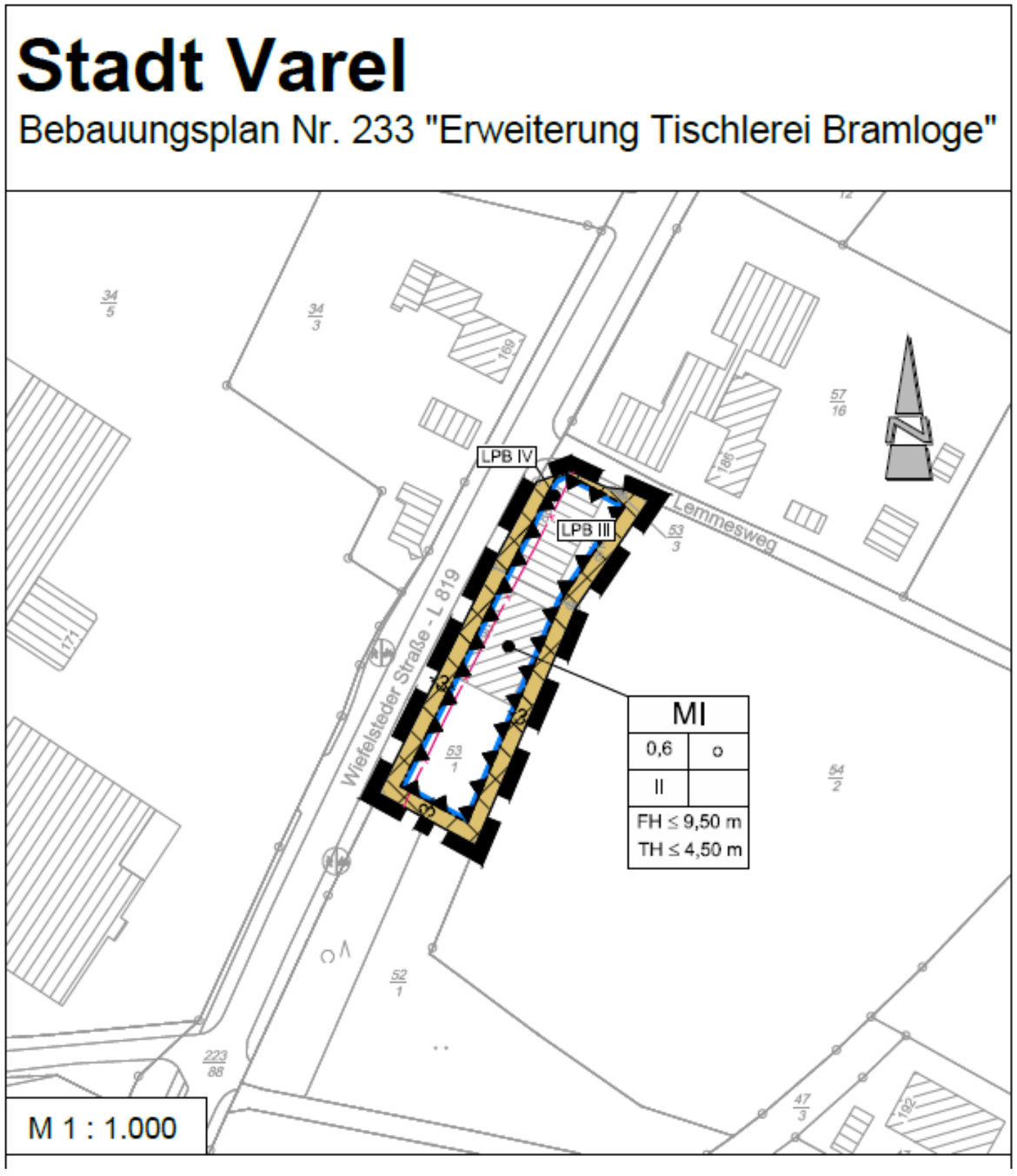
FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR



FNP- Anpassung notwendig

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - Internet: www.thalen.de

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR



Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

Vorschlag:

Anwendung **§ 13 b BauGB** zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vorbehaltlich der faunistischen Kartierergebnisse

Folgende Kriterien sind erfüllt:

- es wird eine planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnnutzungen **angrenzend** an bereits **rechtsverbindlich beplante Grundstücke** und denen des **Innenbereichs nach § 34 BauGB** liegend vorgesehen und
- die geplante Bebauung **schließt** sich an den im **Zusammenhang bebauten Ortsteil** an

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - Internet: www.thalen.de
FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

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

- die Größe der festgesetzten **Grundfläche ist deutlich kleiner als 10.000 m²**
- ein **enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang** mit anderen Bauleitplänen ist **nicht** erkennbar
- der Bebauungsplan begründet kein Verfahren, das einer **UVP-Pflicht** unterliegt
- es wird kein **Natura 2000-Gebiet** durch den Bebauungsplan beeinträchtigt
- **schwere Unfälle** i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht absehbar
- es werden **nur Wohnnutzungen** planungsrechtlich vorbereitet

Wichtig:

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **wird durchgeführt**.

Es wird eine **Umweltprüfung** mit Abarbeitung der **Eingriffs- Ausgleichsregelung** vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der **Berichtigung** angepasst werden.

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - Internet: www.thalen.de
FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

Projekt-Nr. 11135 19.11.2019 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn

Thalen Consult GmbH

Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR

Abbildung 8: *Immissionsraster in Bezug auf gewerbliche Geräusche im Nachtzeitraum auf dem B-Plangebiet, relative Höhe 4,80 m (hinterlegter Plan: Quelle* [10]*).*

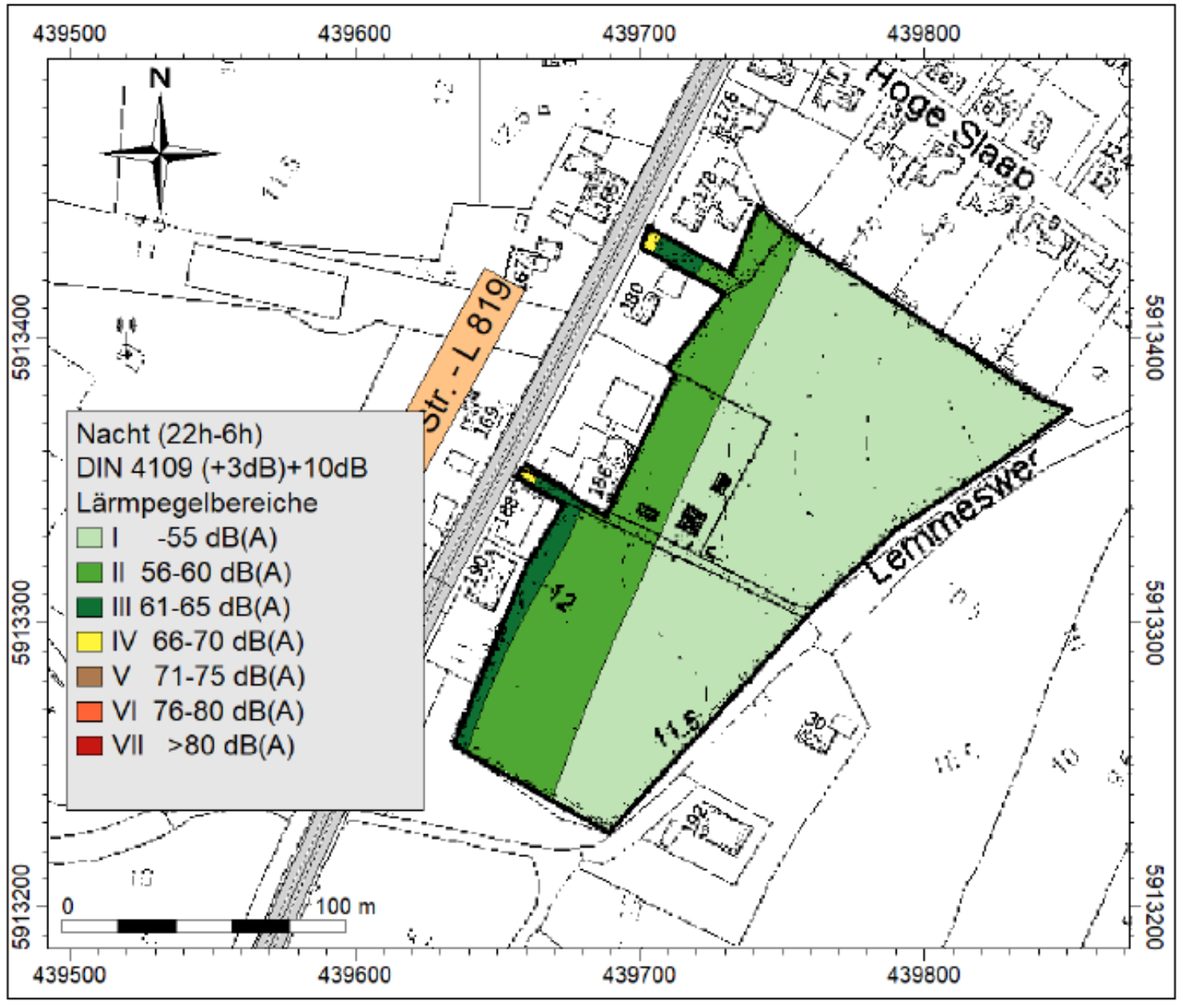


Abbildung 12: *Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80 m (hinterlegter Plan: Quelle* [10]*).*

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - Internet: www.thalen.de
FÜR DIESE ZEICHNUNGEN / TECHNISCHEN UNTERLAGEN / DARSTELLUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR