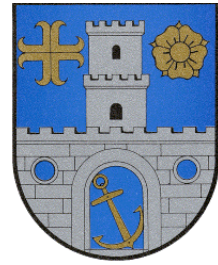


Stadt Varel

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung

„Panzerstraße“ Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Endfassung

September 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



1	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1	1 EINLEITUNG	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes/ Umgebungsbereich	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.5	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	4
2	ZIELE DER PLANUNG.....	5
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO	6
3.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	6
3.5	Hinweise	8
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....	9
4.1	Relevante Abwägungsbelange.....	9
4.1.1	Raumordnerische Belange	9
4.1.2	Verkehrliche Belange	9
4.1.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	9
4.1.4	Belange von Natur und Landschaft	11
4.1.5	Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel.....	17
4.1.6	Belange der Archäologie und Denkmalpflege.....	17
4.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
4.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	18
4.2.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
5	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	19
6	VER- UND ENTSORGUNG	19
7	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	20

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Eigentümer für einen Teilbereich der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ (1994) eine Umnutzung zu ermöglichen. Nach derzeitigem Planrecht sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten per Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das betriebsbezogene Wohnen sowie alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 sind zulässig.

In den letzten Jahrzehnten seit Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich neben dem betriebsbezogenen Wohnen auch das Dauerwohnen im Plangebiet etabliert und besteht konfliktfrei mit den auch weiterhin vorhandenen gewerblichen Nachbarbetrieben. Ergänzend bietet sich das Plangebiet an, in den bestehenden Gebäuden durch An- bzw. Umbauten und ggfl. Neubauten weiteren Dauerwohnraum zu schaffen.

Aufgrund der sich verändernden Nutzungsanforderungen an die Flächen im Plangebiet sollen die bestehenden und ggfl. neuen wohnbaulichen Nutzung dauerhaft planungsrechtlich über eine gemischte Nutzungsform abgesichert werden. Das geplante Mischgebiet ermöglicht (dient) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen (Dauerwohnen) sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Verträglichkeit ist im Verfahren gutachterlich nachzuweisen.

Das geplante Mischgebiet entspricht räumlich den Grundsätzen des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und bildet einen Übergang von den Gewerbeflächen im Nordwesten zu den Wohnbauflächen im Südosten des Plangebietes. Gemäß den Grundsätzen des § 50 BImSchG sind Baugebiete untereinander so anzuordnen, dass „...schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Stadt Varel unterstützt das Vorhaben und führt diese Planung als beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB durch. Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich gewerbliche Flächen dar; dieser ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ umfasst die Flurstücke 39/37, 39/38 und 39/6 der Flur 3 in der Gemarkung Varel-Stadt. Die Grenzen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücksbezeichnungen sind aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt 8.499 m².

1.3 Beschreibung des Plangebietes/ Umgebungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße in einem großflächigen Gewerbegebiet an der Panzerstraße. Die Flächen innerhalb des

Geltungsbereiches werden gewerblich (Bauunternehmen, Kfz-Reparaturwerkstatt, eh. Küchenhaus-Lager jetzt Reparaturdienst und Verkauf von Industriedruckern) sowie auch wohnbaulich im Sinne des Dauerwohnens genutzt.

Im Nordwesten angrenzend befinden sich weitere gewerbliche Flächen sowie Bereiche, die durch den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt, Kfz-Reparatur, Möbelhaus, Elektrohandel sowie Imbissgeschäfte) genutzt werden. Im Osten und Süden schließen sich Wohngebiete entlang des „Wolfstapper Weges“ an. Im Süden grenzt ein Kleingartengebiet an, welches in südliche Richtung an die ehemaligen großflächigen Kasernenflächen der Friesland Kaserne grenzt.

Vereinzelt befinden sich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen standortgerechte Gehölze; die Flächen des Geltungsbereiches sind jedoch bis auf wenige Vorgartenflächen weitgehend versiegelt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Entwurf Januar 2019

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Friesland von Januar 2019 stellt die Stadt Varel als Mittelzentrum dar. Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Die zentralen Siedlungsgebiete sind Standorte von tragfähigen Einrichtungen der allgemeinen Daseinsfürsorge und einer leistungsfähigen Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Der zentrale Bereich der Stadt Varel ist als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Die geplanten Flächenfestsetzungen eines Mischgebietes mit dem städtebaulichen Ziel zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes entsprechen dem Ziel der Regionalplanung für ein Mittelzentrum.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar, was der Realnutzung nicht mehr entspricht. Mit der Planung sollen wohnbauliche Nutzungen innerhalb einer gemischten Baufläche als allgemein zulässig erklärt werden. Südlich der Panzerstraße befinden sich bereits weiträumige Wohnbauflächen. Mit der veränderten Darstellung des Plangebietes erfolgt bereits auf planerischer Ebene eine Gliederung gemäß dem Trennungsgebot unterschiedlicher Störungsgrade und Nutzungen und der Abschichtung von Flächen mit geringen Störgraden wie Wohnbauflächen bis hin zu Flächen mit hohen Störgraden wie Gewerblichen Bauflächen.

Die Ortsdurchfahrt der B 437 sowie die westlich angrenzende „Hans-Schütte-Straße“ werden als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan deklariert.

Die geplante Umnutzung in gemischte Bauflächen geht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht konform; dementsprechend erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, siehe folgende Abbildungen:

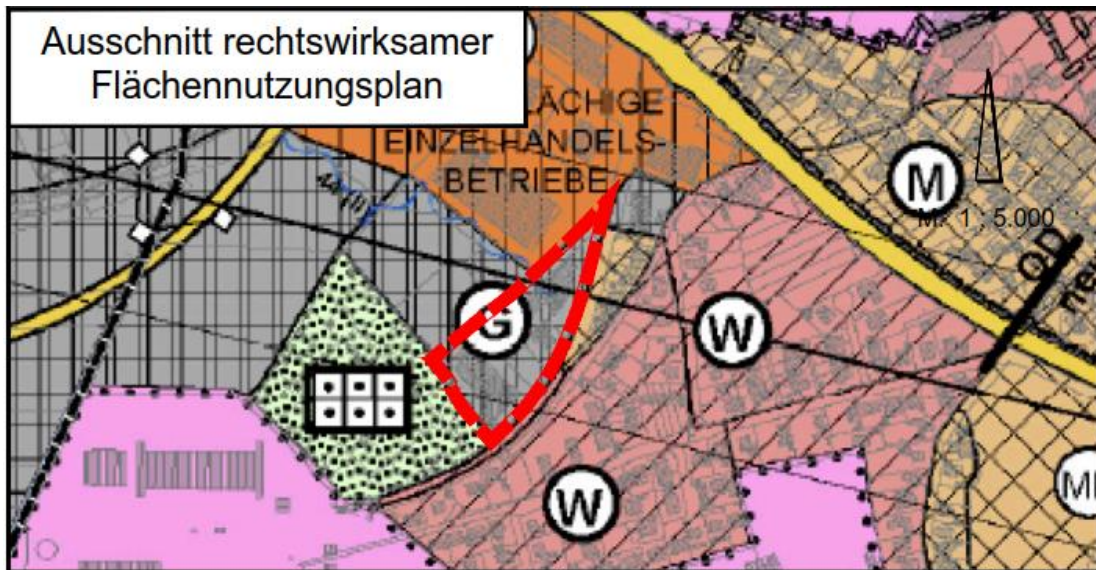


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2006, Ausschnitt mit Kennzeichnung Planbereich der 1. Änderung

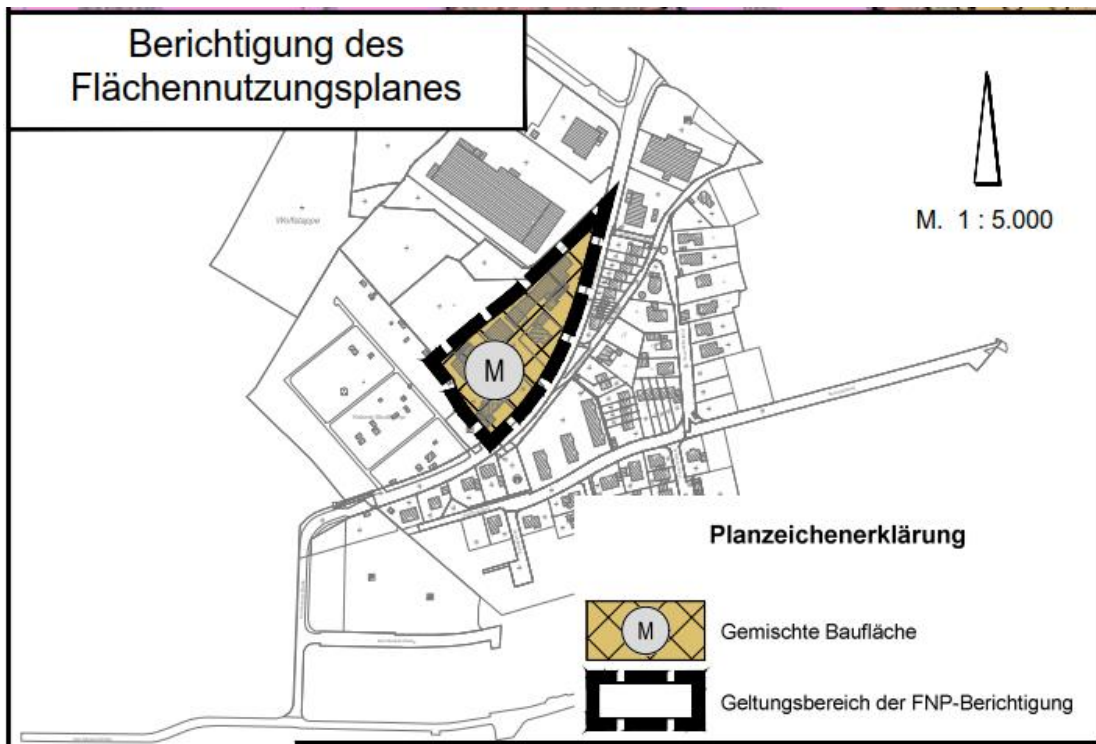


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Berichtigung Oktober 2019

Bebauungsplan

Für die Flächen des Plangebietes gibt es den Bebauungsplan Nr. 122 mit Rechtskraft seit dem 16.09.1994. Es sind Gewerbegebiete und Gewerbegebiete mit Einschränkungen festgesetzt.

Die Einschränkungen sind hinsichtlich des Immissionsschutzes zu sehen. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die gewerblichen Flächen im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, II Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise sowie maximale Gebäudehöhen bis 10 m. Entlang der Panzerstraße wurden 10 Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen, die im aktuellen Bestand innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisiert wurden und nicht wie im Plan verortet.

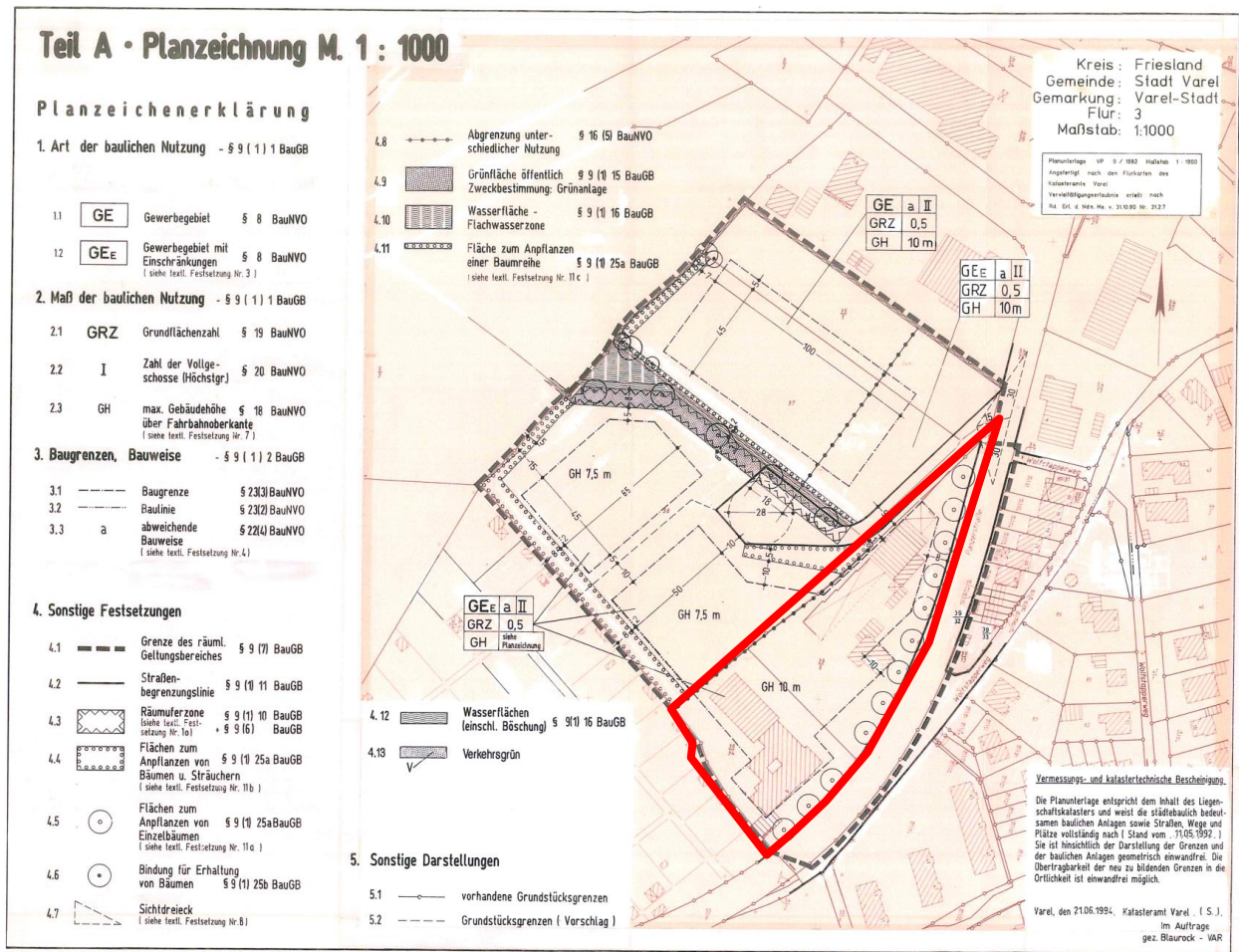


Abbildung 3: Planzeichnung Bebauungsplan 122 „Gewerbegebiet Panzerstraße“, 16.09.1994 mit Kennzeichnung Planbereich der 1. Änderung

1.5 Bodenschutzklausel/ Umwidnungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Varel verfolgt mit dieser Bauleitplanung eine auf die Bestandsnutzung angepasste Nutzungsänderung eines bereits fast vollständig versiegelten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es werden keine Freiflächen bzw. derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Umnutzung von Gewerbegebieten in Mischgebietsflächen ermöglicht eine veränderte Nutzungsform im Gebiet, die keine relevanten Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturflächen in der näheren wie auch weiteren Umgebung des Plangebietes haben wird.

Landwirtschaftliche Flächen sind durch die vorgenannten Ziele zur Realisierung von allgemeinen Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

2 Ziele der Planung

Mit der Umnutzung von gewerblichen Flächen in gemischt genutzte Flächen eines Mischgebietes soll das Wohnen im Sinne von Dauerwohnen von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...) als allgemein zulässig erklärt werden. Dieses städtebauliche Ziel entspricht der Realnutzung vor Ort, die neben gewerblichen Betrieben auch bereits heute schon rein zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen innehat.

Die bestehenden Betriebe wären hinsichtlich ihrer genehmigten Nutzungen allesamt auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung für die Grundeigentümer erfolgt.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen ruhigen Verhältnisse werden die allgemein zulässigen Nutzungen mit einem höheren Störgradpotenzial wie Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als nicht zulässig erklärt (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ergänzend werden die

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes – gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

Diese Steuerung der zulässigen Nutzungsarten soll die gewollte Abschichtung des Störgrades der Gebietstypen sowie eine dauerhafte verträgliche Nachbarschaft der Gebiete zueinander wahren.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Varel werden Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortiment im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschossen und der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe definiert und orientiert sich am Bestand entlang der Panzerstraße.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet ist mit 0,6 festgesetzt und liegt somit 0,1 über den bisherigen Festlegungen zur GRZ des Gewerbegebietes mit 0,5 im Ursprungsplan.

Die maximale Geschossigkeit verbleibt mit II-Vollgeschossen unverändert ebenso wie die Gebäudehöhe von 10 m. Die Bestandsgebäude fügen sich in die getroffenen Festsetzungen auch weiterhin problemlos ein.

3.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand und der Zulässigkeit für Gebäudelängen bis maximal 75 m. Diese bestandsorientierte Festsetzung ermöglicht auch weiterhin den Betrieb von nicht störendem Gewerbe mit größeren Hallenbauten wie aber auch kleinteiligere Gebäude.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet grenzt westlich an die Panzerstraße, im Norden verläuft die B 437 Bürgermeister-Heidenreich-Straße. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich außerdem weitere ausgewiesene Gewerbegebietsflächen. Im Vorfeld der Planung ist nicht auszuschließen, dass es an zukünftiger Wohnnutzung oder Büronutzung im Geltungsbereich durch die benachbarten Gewerbeflächen und Verkehrswege zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um eine mögliche Konfliktlage und wenn erforderlich auch die Lösungswege aufzuzeigen.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung auf dem Plangebiet wurden die zu ermittelnden Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Orientierungswerten verglichen. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Ausweisung des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes dienen. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles (BVerwG, B. vom 18.12.1990, 4 N 6.88, DVBl. 1991 S. 442).

Straßenverkehrslärm:

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten.

		Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. R _{w, res} in dB		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büroräume o.ä.
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

In den mit einem Außenlärmpegel von IV gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, etc. entweder auf der lärmabgewandten Seite (Westfassade) anzuordnen oder mit einer entsprechenden Abschirmung wie z.B. Schallschutzwänden auszustatten. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, in dem betroffenen Außenwohnbereich eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 im Tageszeitraum herbeizuführen.

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Schlafräume in dem mit * gekennzeichneten Bereich sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Schlafräume in dem mit ** gekennzeichneten Bereich sind grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Gewerbelärm:

Den Rechenergebnissen ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] innerhalb der am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber eingehalten werden und nachts in einem Teilbereich im Nordwesten um < 3 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der im Nachtzeitraum festgestellten Überschreitungen des Orientierungswerts wären mit Hilfe von Schutzabständen (Zurücknahme der Baugrenze) oder passive Schallschutzmaßnahmen bei der Anordnung bzw. Errichtung zukünftiger, schutzbedürftiger Wohnräume gemäß DIN 4109-1, erforderlich.

Aufgrund der Lage dieses Überschreibungsbereiches im Nordwesten des Plangebietes sowie der Kleinflächigkeit dieses Bereiches wird das Mischgebiet gegliedert und für diesen Teil (MI2) das Wohnen als schutzwürdige Nutzung vollständig ausgeschlossen. Eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung verglaster Vorbauten (Wintergärten oder Loggien oder Lüftungssystem zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm) werden aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche als unverhältnismäßig angesehen. Das Ziel dieses

Bebauungsplanes: die Sicherung von Dauerwohnen ist auf den verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes auf einem weitaus größeren Flächenanteil umsetzbar.

Eine Zurücknahme der Baugrenzen um diesen Bereich wird nicht vorgenommen, um die Zulässigkeit von erforderlichen großvolumigen Hallenbauten der gewerblichen Nutzungen nicht einzuschränken.

Mit der Realisierung/ Beachtung der getroffenen Festsetzung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

3.5 Hinweise

Rechtskraft

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Varel während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung

4.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Umnutzung in ein Mischgebiet werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

Die planerische Absicherung der Bestandsnutzung sowie die Festsetzung der Zulässigkeit von Dauerwohnen sichert die Realnutzung dauerhaft ab.

4.1.2 Verkehrliche Belange

Die heutige Erschließungssituation und -struktur ist in ausreichender Form und Ausgestaltung bereits vorhanden. Die Erreichbarkeit des geplanten Mischgebietes ist über die bestehenden Erschließungswege – Panzerstraße gesichert. Veränderungen sind nicht geplant.

4.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

Mit der Änderung der Gebietstypik des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet entfällt die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel des Ursprungsplanes. Das Lärmgutachten hat geprüft, ob die gewerblichen Bestandsnutzungen auch in einem Mischgebiet verträglich weiterhin betrieben werden können.

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine Wohnbebauung mit gebietstypischen geringen Fahrzeugbewegungen auf den Anliegerstraßen wie aber auch durch gewerbliche Nutzungen der umliegenden Bereiche und aus dem Plangebiet heraus. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Panzerstraße

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine wesentliche Veränderung der baulichen Verdichtung ermöglicht. Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

Lärmimmissionen

Die itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg wurde damit beauftragt zu prüfen, ob die auftretenden verkehrsbedingten und gewerblichen

Geräuschimmissionen auf die geplante Wohn- und/oder Büronutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als verträglich einzustufen sind.¹

Bei den Immissionsprognosen für **Verkehrslärm** ist nach den Berechnungskriterien der DIN 18005 [2] eine freie Schallausbreitung ohne Abschirmung und Reflexion durch Gebäude zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen sowohl tagsüber als auch nachts um < 4 dB(A) überschritten. In Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswerts im Tagzeitraum müssen Außenwohnbereiche entweder auf der lärmabgewandten Seite (hier Westfassade zukünftiger Gebäude) angeordnet oder mit einer entsprechenden Abschirmung ausgestattet werden, deren Dimensionierung im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen ist. In Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind zukünftige Schlafräume ggf. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung werden außerdem passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden erforderlich

Als relevante, **gewerbliche Geräuschvorbelastung** wurden die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 65, Nr. 115, Nr. 57, Nr. 164, Nr. 122, Nr. 195, Nr. 178, Nr. 225 und das Betriebsgelände der PKV GmbH (Hauptgelände) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Emissionsdaten für die einzelnen Gewerbeflächen wurden hieraus entnommen. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet (MI), von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber eingehalten und nachts um < 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der im Nachtzeitraum festgestellten Überschreitungen des Orientierungswerts sind Schallschutzmaßnahmen bei der Anordnung bzw. Errichtung zukünftiger, schutzbedürftiger Wohnräume gemäß DIN 4109-1, erforderlich.

Grundsätzlich ist ein baulicher Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen von außen erforderlich. Dieser ist abhängig von der Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (Beurteilungspegel + 3 dB, resultierend aus der Belastung durch Straßenverkehr und Gewerbe) und von der Nutzungsart der Gebäude. Die Orientierungswerte sind jedoch keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes dienen. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

In dem Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt, um im Planungsfall (auch nachts) einen entsprechenden Schutz vor Außenlärm zu gewährleisten. Zusätzlich sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. Kapitel 3.4).

Geruchimmissionen

In direkter Planumgebung bzw. im Einwirkungsbereich von ca. 600 m befindet sich keine aktiv wirtschaftende Landwirtschaft, so dass auch diesbezüglich nicht mit relevanten Belastungen hinsichtlich möglicher landwirtschaftlicher Gerüche gerechnet werden muss.

¹ Vgl. Itap GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 der Stadt Varel - Berechnung der verkehrsbezogenen und gewerblichen Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Plangebiets, Projekt Nr.: 3479-19-d-hi, Oldenburg, Stand 18.10.2019

4.1.4 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Bestand

Pflanzen/ Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Varel und ist überwiegend durch bereits bestehende Bebauung charakterisiert. Es handelt sich hierbei um gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung in Einzel- und Reihenhäusern (OGG/OED). Einzelbäume sowie Ziergärten befinden sich kleinflächig innerhalb des Plangebietes.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet ein nährstoffreicher Graben (FGR), der mit Röhricht bestanden ist. Daran schließt ein Grünland (G) an. Südlich des Plangebietes befindet sich straßenbegleitend eine Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA). Südwestlich grenzt ein Parkplatz (Schotter, OVP) an das Plangebiet sowie eine Kleingartenanlage (PKA).

Gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (2017) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit sehr geringer Bedeutung der Biotoptypen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122 vor. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (d.h. einer max. zulässigen Versiegelung inkl. Nebenanlagen von 75% fest).



Abbildung 4: Übersicht Geltungsbereich

Tiere: Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich selbst aufgrund der Biotopausstattung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Boden: Für den südwestlichen Teil des Plangebietes ist mittlere Pseudogley-Braunerde angegeben, für den nordöstlichen Teil des Plangebietes mittlerer Pseudogley². Die Bodenfunktionen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung bereits nachhaltig gestört.

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildung beträgt im nördlichen Teil des Plangebietes 200-250 mm/a³. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch⁴. Unmittelbar nördlich grenzt ein nährstoffreicher Graben mit Röhrichtsaum an das Plangebiet an. Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden.

Klima/ Luft: Im Plangebiet ist von Siedlungsklima auszugehen. Klimarelevante Gehölzbereiche oder Wald sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nördlich angrenzende Freifläche trägt zur Kaltluftbildung bei.

Landschaft: Das Ortsbild wird durch die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung geprägt. Insbesondere wirkt die nördlich des Plangebietes befindliche gewerbliche Nutzung eines Baumarktes prägend. Für das Plangebiet selbst ist ein hoher Anteil bereits versiegelter Flächen charakteristisch. Das Plangebiet ist nur durch wenige Gehölze gekennzeichnet.

Gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (2017) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Bebauungsplanes Nr. 122 „Gewerbegebiet Panzerstraße“).

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 122	Neues Planrecht: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122	Fazit der Auswirkungen
Gewerbegebiet mit Einschränkungen mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (BauNVO 1990: die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 → max. Versiegelung bis 75% möglich)	Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 → max. Versiegelung bis 80% möglich	Zusätzliche Versiegelung möglich → Eingriff

Im Vergleich zu den bestehenden Baurechten ist eine zusätzliche Versiegelung möglich. Mit der Planung wird somit ein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter abzuleiten sind.

In Bezug auf das Ortsbild sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten, da sich das Plangebiet im innerörtlichen Bereich befindet. Im Vergleich zum Ursprungsplan bleibt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 10 m gleich.

² NIBIS® Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019.
³ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019
⁴ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019

Ausgehend vom konkreten Bestand ist planungsrechtlich mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine mögliche zusätzliche Versiegelung von Freiflächen des Betriebsgeländes bzw. Ziergartenbereiche möglich.

Die Oberflächenentwässerung wird nicht verändert und erfolgt bestandsorientiert über die vorhandenen Systeme.

Fazit: Die Planung begründet im Vergleich zum Ursprungsplan durch zusätzliche Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern eine Grundfläche von festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Dies ist im vorliegenden Fall gegeben⁵. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ handelt es sich um eine Umnutzung im Bestand. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine mögliche Verdichtung der Örtlichkeit angemessen bleibt. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenentwicklung des Bestandes.

Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, eine Überprüfung ggf. abzureißender Gebäude bzw. zu fällenden Gehölze auf eventuellen Besatz bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ggf. auf Umsetzungsebene notwendig.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 410 m minimaler Entfernung in südlicher Richtung (Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“, LSG FRI 118) bzw. 650 m östlicher Richtung (Araukarie, ND FRI 36). Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung sowie des Umfangs des geplanten Vorhabens (lediglich Umnutzung mit zulässiger wohnbaulicher Nutzung über ein Mischgebiet) ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächst gelegene FFH-Gebiet ist der „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (Kennzahl 2306-301) und befinden sich in über 4 km Entfernung zum Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und da bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung (DE2514-431). Funktionsbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet sind nicht bekannt. Daher und aufgrund der genannten Entfernung sowie der

⁵ Geltungsbereich 8.499 m² x GRZ 0,6 = 5.099 m²

zwischen Plangebiet und EU-Vogelschutzgebiet befindlichen Bebauungsstrukturen sind keine nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet zu prognostizieren.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (2017) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den als zu entwickelnde Biotopkomplexe ein Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen angegeben ist. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Landschaftsplanung, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umnutzung von einem planungsrechtlich abgesicherten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet handelt. Südlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung ist gem. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft zur Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung dargestellt.

In dem Landschaftsplan der Stadt Varel (2004) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von schutzwürdigen Bereichen (naturschutzwürdige Bereiche, Schutz- und Entwicklungsbedingungen Feuchtwiesen, Wiesen- und Gastvogelschutz).

Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

⁶ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen (vgl. Bestandsbeschreibung) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch bestehende Gebäude bzw. Nebenanlagen bereits versiegelt. Die noch unversiegelten Flächen bestehen aus Ziergärten.

Möglich sind Brutvorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten der Siedlungsbereiche. Ein Vorhandensein von Fledermausquartierpotenzialen in den Bestandsgebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

⁷ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt die Biotoptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein Vorkommen von sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gemäß Anhang IV (z.B. Zauneidechse) gegeben wäre.

Kenntnisse zum Vorkommen gefährdeter bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegen nicht vor, können aber aufgrund der aktuellen Biotoptypenausprägung und sonstigen Standortbedingungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

• ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen die Baumaßnahmen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

Sofern ältere Gehölze gefällt bzw. Gebäude abgerissen werden müssen, sind diese auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermausquartiere) und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. Gebäudeabriss zu überprüfen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. dem Gebäudeabriss mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

• ***erhebliche Störung von Tieren:***

Vorkommen von stöempfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend aufgrund der bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Eine Zunahme von Störungen ist durch die Planung nicht zu erwarten, da sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Eine Zunahme von Störwirkungen auf die nördlich angrenzende Freifläche ist ebenfalls nicht zu prognostizieren.

Zudem befinden sich in dem angrenzenden Wohngebiet (z.B. Wolfstapper Weg) vergleichbare Lebensräume (Gebäude, Gehölzstrukturen), so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

• ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt.

Sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln vorhanden sind, können Beeinträchtigungen durch zeitliche Anpassung der Bauphase (s.o.) vermieden werden. Weiterhin ist vor einer

möglichen Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abriss von Gebäuden eine Kontrolle durchzuführen und zu prüfen, ob ggf. dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zudem befinden sich vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten. Zahlreiche Gehölze und Gebäude befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit:

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung ggf. zu fällender Gehölze bzw. für den Abriss vorgesehener Gebäude notwendig.

4.1.5 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt. Der OOWV gab jedoch im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Hinweis, dass im Rahmen der Grundwasserabsenkung (sofern erforderlich) das anfallende Grundwasser nicht in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden darf. Dies gilt auch für den Fall, dass sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altlastablagerungen bzw. Altlaststandorte ergeben. Für den Fall, dass auf eine Einleitung in das OOWV Schmutzwassernetz nicht verzichtet werden kann ist ein entsprechender Genehmigungsantrag beim OOWV zu stellen.

4.1.6 Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorhanden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen

oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nachfolgend wiedergegeben.

4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Varel hat trotz des gewählten beschleunigten Planverfahrens eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt.

Im Zuge der Bürgerinformation, die am 13.02.2020 in Varel-Langendamm stattfand wurden allgemeine Fragen zur bestehenden Grundstücksnutzung und deren Schutzstatus sowie zur Erschließungssituation gestellt.

Diese Fragen wurden seitens der Verwaltung beantwortet und haben nicht zu einer Veränderung der Planungsziele geführt.

Seitens der TÖB's äußerten sich die folgenden Behörden zur vorliegenden Planung:

Der Landkreis Friesland (Stellungnahme Nr. 1) weist auf die Übernahme der gutachterlichen Regelungen zum Immissionsschutz hin und die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen. Dies ist bereits zum Vorentwurf erfolgt. Die Stadt verzichtet aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch auf den Regelungsvorschlag zu schutzwürdigen Räumlichkeiten gegenüber gewerblichen Geräuschemissionen innerhalb des Gebietes. Anstelle dessen wird mithilfe der Positionierung der rückwärtigen Baugrenze die schutzwürdigen Nutzungen im betroffenen Bereich (MI2) ausgeschlossen, so dass keine Konfliktlage hervorgerufen werden kann.

Mehrere Leitungsträger (Stellungnahmen 3, 5, 6, 7) weisen auf bestehende Leitungstrassen hin und bitten um Berücksichtigung bei Bauvorhaben. Diesem Wunsch wird entsprochen.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege (Stellungnahme Nr. 2), der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme Nr. 4) sowie dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt (Stellungnahme Nr. 8) bestehen keine Einwände gegenüber dieser Planung.

4.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Anschluss an die oben beschriebenen Verfahrensschritte. Parallel hierzu hatte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit zum vorliegenden Planungsstand des Entwurfes ihre Anregungen abzugeben.

Von privater Seite gingen keine Stellungnahmen ein.

Seitens der TÖBs äußerten sich lediglich Versorgungsträger (Stellungnahmen 1-5) zur vorliegenden Planung:

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone GmbH wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. *Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen.*

Der OOWV gab im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Hinweis, dass im Rahmen der Grundwasserabsenkung (sofern erforderlich) das anfallende Grundwasser nicht in

das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden darf. Dies gilt auch für den Fall, dass sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altlastablagerungen bzw. Altlaststandorte ergeben. Für den Fall, dass auf eine Einleitung in das OOWV Schmutzwassernetz nicht verzichtet werden kann ist ein entsprechender Genehmigungsantrag beim OOWV zu stellen. Im Falle gastronomischer Umnutzungen seien zudem entsprechende Fettabscheide-Anlagen zu installieren. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Die Begründung wird zudem um Informationen zum Umgang mit Altlasten ergänzt.*

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	8.499 m²
Mischgebiet	8.499 m ²

6 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

7 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Beschluss über die erneute Auslegung durch den VA der Stadt Varel
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel

Aufgestellt: Oldenburg, den2020



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122-1. Änderung als Anlage beigefügt.

Varel, den2020

Der Bürgermeister