

Stadt Varel

Landkreis Friesland

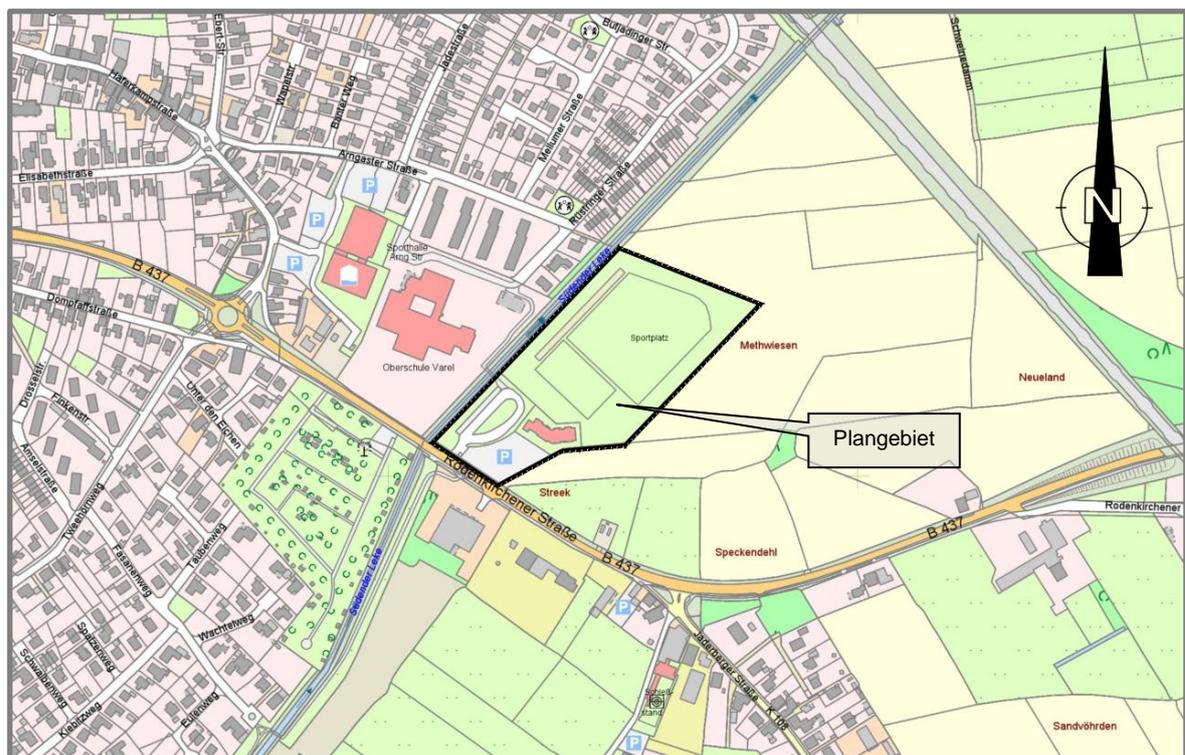


Bebauungsplan Nr. 246

„Heinz-Neukäter-Schule“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 14.12.2020

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4	Planungsvorgaben	5
	4.1 Landesraumordnung.....	5
	4.2 Regionale Raumordnung.....	7
	4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Varel	9
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	10
	5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	5.3 Bauweise und Baugrenzen	10
	5.4 Grünflächen.....	11
	5.5 Natur und Landschaft	11
	5.6 Verkehrserschließung.....	12
6	Emissionen / Immissionen	12
7	Belange der Wasserwirtschaft	13
8	Natur und Landschaft	13
9	Flächenbilanz	16
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	17
11	Hinweise	18
12	Verfahrensablauf	19

Anlagen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Petra Wiese-Liebert, Aurich, vom 15.07.2020

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Förderschule in der Stadt Varel.

In der Sitzung des Kreisausschusses des Landkreises Friesland am 11.12.2019 wurde beschlossen, die Planung für den Neubau einer Förderschule durchzuführen und die Standortfrage zu klären. Hierzu wurden im Südkreis die Stadt Varel und die beiden Gemeinden Bockhorn und Zetel auf geeignete Standorte überprüft.

Im Rahmen der Standortprüfung haben sich die beiden Standorte in Varel (Sportanlage an der Oberschule Varel) und in Zetel der Standort der Außenstelle Westerende der IGS Friesland Süd als realistische Alternativen dargestellt. Neben der günstigen verkehrstechnischen Ausstattung sind an dem Standort in Zetel erhebliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich, die zu der Entscheidung eines Neubaus auf dem Sportplatz Arngaster Straße in Varel führten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 erfolgen eine Neuordnung der sportlichen Anlagen sowie die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Teil des Plangebietes. Im nördlichen Teilbereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden bereits baulich in Anspruch genommene Flächen überplant und einer neuen Nutzung zugeführt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Varel, nördlich angrenzend an der Rodenkirchener Straße (Bundesstraße B 437) und östlich angrenzend der Südener Leke. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,9 ha.

Die Lage des Plangebiets ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage der Stadt Varel. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem Plangebiet um Sportplatzflächen, bestehend aus einem Rasenplatz, drei Tennisplätzen sowie umliegenden kleineren Sportanlagen. Weiterhin befindet sich in dem Plangebiet eine Gymnasikhalle. Im südwestlichen Bereich werden eine Busschleife sowie eine Stellplatzanlage an die Rodenkirchener Straße (Bundesstraße B 437) angebunden.

Das Plangebiet wird östlich und nördlich durch einen dichten Baumbestand eingesäumt. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch das Gewässer II. Ordnung, Südener Leke. Hierbei handelt es sich um ein Verbandsgewässer des Entwässerungsverbandes Varel, dessen Satzung für Gewässer II. Ordnung einen beidseitigen Räum- und Unterhaltungstreifen von 10 m festlegt.



Luftbild des Plangebiets

Auf dem Sportplatz „Arngaster Straße“ befinden sich zurzeit folgende Sportanlagen:

- 1 Großspielfeld (Grundsanierung des Platzes erforderlich)
- 1 Kleinspielfeld (Belag ist abgängig)
- 1 Weitsprunganlage (Anlage muss teilweise gesperrt werden)
- 3 Kugelstoßanlagen (Kugelstoßringe sind teilweise mit Gras überwuchert)
- 1 Laufbahn (Belag ist abgängig)
- 1 Platzfläche als Skaterbahn

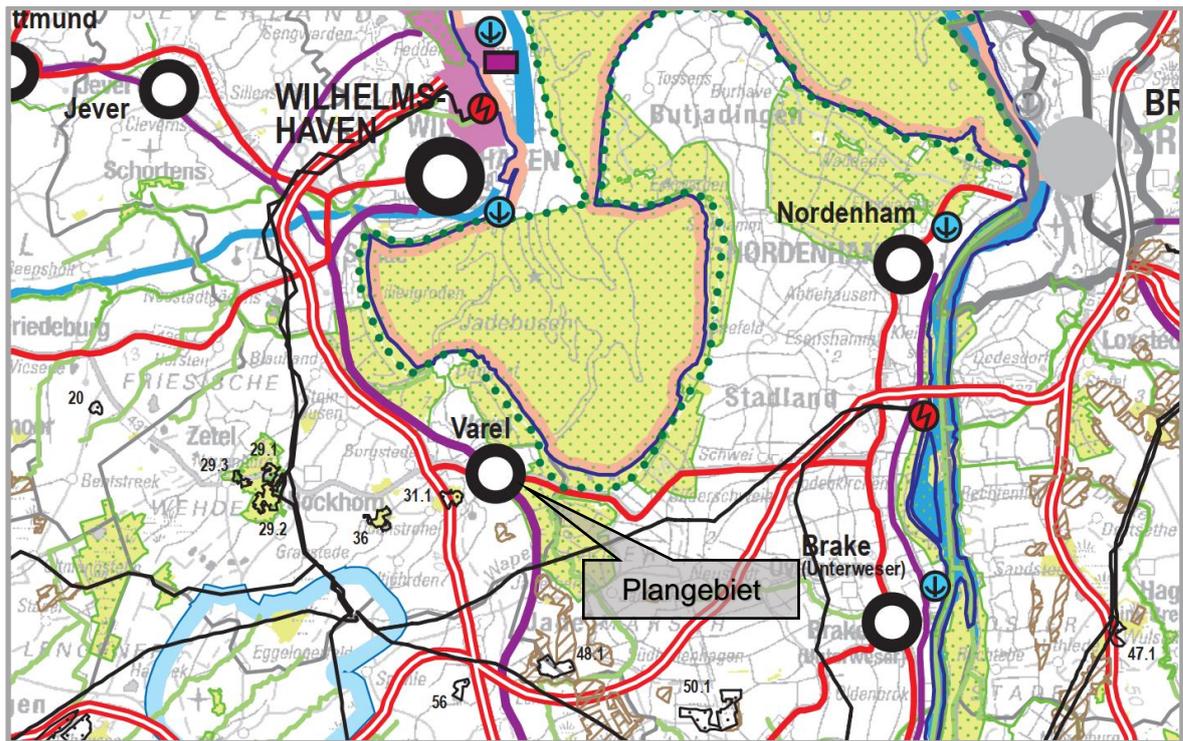
Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In der zeichnerischen Darstellung trifft das NLROP keine konkreten Aussagen über das Plangebiet. Das Landesraumordnungsprogramm stellt die Stadt Varel als Mittelzentrum dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.

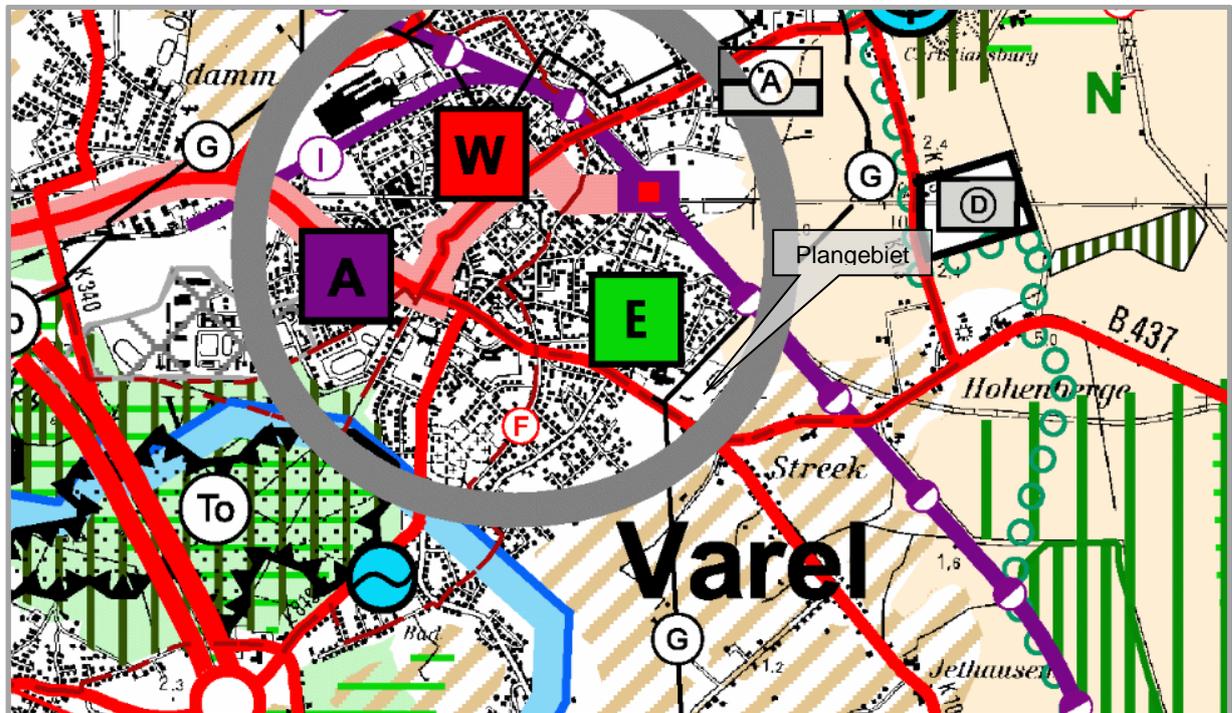


Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Eine Konkretisierung der Aussagen des NLROP erfolgt innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Friesland.

4.2 Regionale Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Friesland ist seit dem 10.09.2004 rechtskräftig.

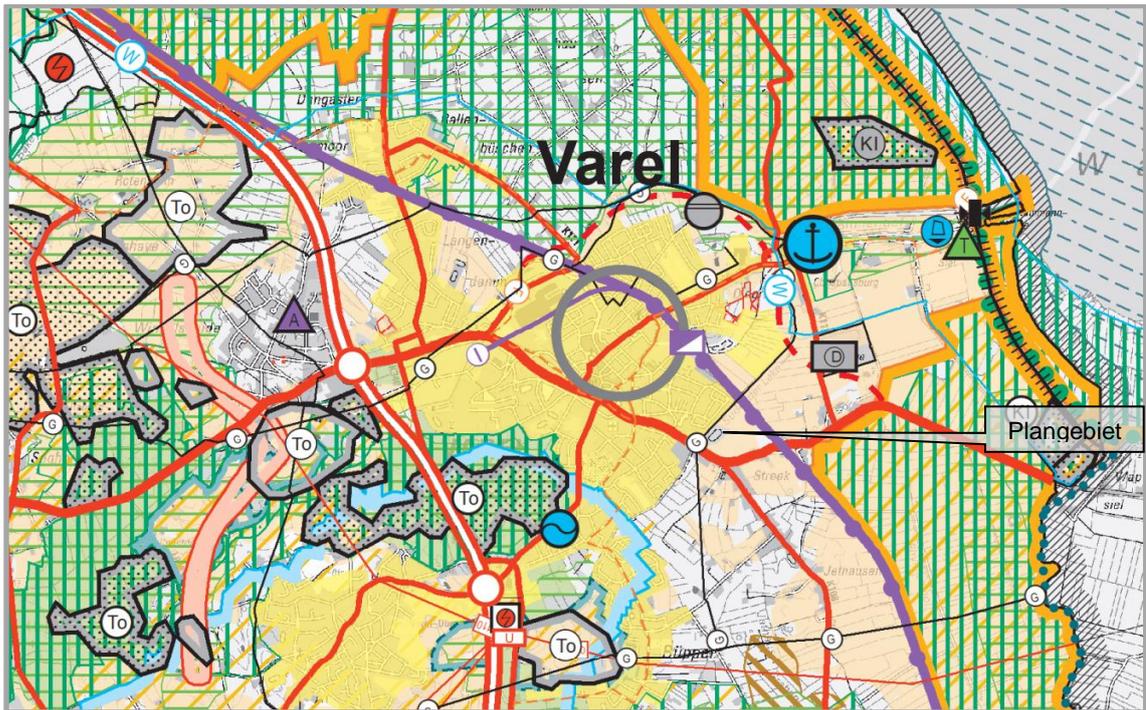


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Die Stadt Varel wird im RROP 2003 mit der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum dargestellt. Zusätzlich werden die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten festgelegt.

Für das Plangebiet selbst trifft das RROP 2003 keine konkreten Aussagen.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Friesland befindet sich zurzeit in Genehmigung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 (1) ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020, Entwurf (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich angrenzend des zentralen Siedlungsgebietes.

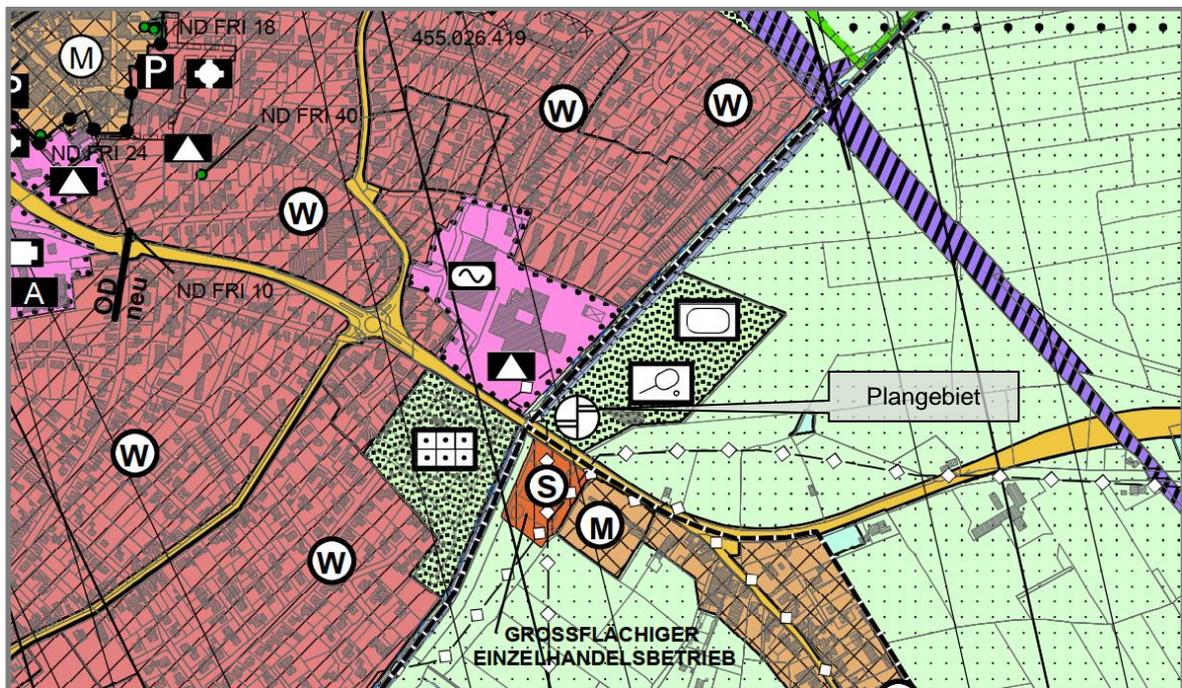
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland befindet sich das Plangebiet direkt nördlich zur Rodenkirchener Straße (Bundesstraße B 437), die als Hauptverkehrsstraße dargestellt wird.

Insgesamt steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 246 den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Varel wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Tennisplatz dargestellt. Südwestlich angrenzend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/Schwimmbad dargestellt. Weiterhin wird eine Pumpstation dargestellt. Nordwestlich angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche. Die weiteren umliegenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei den unmittelbar umliegenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M).



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Auszug ohne Maßstab)

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 ist eine Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf und entsprechend eine Teilaufhebung der Grünfläche erforderlich.

Trotz der Abweichung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Varel wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für den südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Das bestehende westlich angrenzende Schulzentrum wird mit der Planung arrondiert.

Es wird eine Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule festgesetzt. Neben schulischen Anlagen, sind dienende Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig. Ferner sind Anlagen zulässig, die dem Schulsport dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine max. zulässige Firsthöhe von 16,2 m NHN festgesetzt.

Die maximale Geschossigkeit wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit III Vollgeschossen festgesetzt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend erfolgt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die zum einen die bestehende Gymnastikhalle einschl. einer Erweiterung und zum anderen die geplante Förderschule umfassen.

Entsprechend der geplanten Vorhaben wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die einer offenen Bauweise entspricht, jedoch mit einer

Gebäudelänge von max. 110 m. Mit dieser Festsetzung wird eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht und auf Einschränkungen der späteren Gebäudegestaltung verzichtet.

5.4 Grünflächen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen (gem. §14 Abs. 1 BauNVO) zulässig, die für den Sportbetrieb erforderlich sind. Nebenanlagen, in Form von Gebäuden, sind nur mit einer max. Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.

5.5 Natur und Landschaft

Es erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) für den nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes. Zur Absicherung des Gehölzbestandes sowie zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Ergänzend zur o.g. zeichnerischen Festsetzung erfolgt eine Absicherung des Baumbestandes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Mit dieser Festsetzung werden auch Einzelbäume, die sich verteilt über das Plangebiet befinden, erfasst.

Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von Obstbäumen (3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Diese Festsetzung dient zum internen Ausgleich von Beseitigungen von Einzelbäumen im Rahmen der Baumaßnahme zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

Im nördlichen Randbereich erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Auf dieser Fläche ist durch eine Saatmischung ein Kräuterrasen herzustellen.

5.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Rodenkirchener Straße (Bundesstraße B 437) über eine private Straßenverkehrsfläche. Diese dient ausschließlich der inneren Erschließung.

Um in diesem Bereich die verkehrlichen Belange der Bundesstraße (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) zu gewährleisten wird entlang der Bundesstraße ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Hierbei wird die bestehende Zufahrt, mit einer Breite von 7,5 m von dieser Festsetzung ausgenommen. Entsprechend der Bestandssituation wird über diese Anbindung auch zukünftig die innere Erschließung, einschließlich der Busschleife und der Stellplatzanlage, erfolgen.

6 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf entspricht der bestehenden Gebietsprägung und dem westlich angrenzenden Gebietscharakter des Schulzentrums. Durch die weitere bauliche Inanspruchnahme wird die vorhandene Siedlungsstruktur ergänzt, wodurch jedoch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus stattfindet.

Durch die Planung werden somit keine Emissionen über das zulässige Maß hinaus verursacht.

Immissionen auf das Plangebiet, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind aufgrund der Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche vor einer Blendwirkung und einer erheblichen Aufhellung des Raumes durch Flutlichtanlagen wird eine Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen.

Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtpunkthöhe von 15 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahler mit stark asymmetrischer Lichtstärkeverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler - ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen darf max. 3° betragen.

7 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Mit der vorliegenden Planung werden nur in beschränktem Umfang zusätzliche Baurechte bereitgestellt. Der überwiegende Teilbereich der festgesetzten Fläche für den Sportplatz ist bereits zum heutigen Zeitpunkt baulich in Anspruch genommen. Da eine zusätzliche Flächenversiegelung über das bestehende Maß nur in geringem Umfang möglich ist, sind erhebliche Auswirkungen durch die Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers ausgeschlossen. Folglich werden keine Eingriffe in den Wasserhaushalt vorbereitet.

Entsprechend der Bestandssituation werden im östlichen und nördlichen Randbereich die Entwässerungsgräben als Wasserflächen (Entwässerungsgräben) festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch ein Gewässer II. Ordnung begrenzt. Dessen Räum- und Unterhaltungstreifen wird entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel in einer Breite von 10m als eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (gem. § 9 Abs. 10 BauGB) festgesetzt.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig durch bauliche Anlagen vorbelastet. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch großflächige Verkehrsflächen in Form einer Busschleife und Stellplatzanlagen dominiert. Hieran anschließend befindet sich eine Gymnastikhalle mit umliegenden befestigten Flächen. Im Weiteren schließen sich eine Tennisplatzanlage sowie eine Platzfläche als Skaterbahn an. Das Großspielfeld des Sportplatzes wird durch weitere anliegende Sportflächen ergänzt.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die Aufstellung werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche für den Gemeinbedarf	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl. (GRZ) von 0,8
39.954 m ²	23.507 m ²	18.806 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 18.806 deutlich unterschritten.		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 18.806 m². Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits durch die Umsetzung der genehmigten sportlichen Anlage, durch die großflächige Bereiche des Plangebietes bereits zum heutigen Zeitpunkt versiegelt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes werden die ortsbildprägenden Gehölzbestände über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgesichert.
- Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Nebenanlagen (gem. §14 Abs. 1 BauNVO) nur mit einer max. Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.
- Der weitere Baumbestand, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm gemessen 1m über Geländeoberkante, wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert. Abgänge sind innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Obstbäumen zu ersetzen.

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als weitere Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) eine Kräuterrasenfläche festgesetzt.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden.

Bei dem Verfahren gem. §13 a wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage) erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Strukturen nicht mit Fortpflanzungsstätten gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten zu rechnen. In Wesentlichen gilt dies auch für die streng geschützten Fledermausarten, da Großbäume mit potenzieller Quartiereignung nicht betroffen sind, bzw. sich diese am nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsrand befinden und erhalten bleiben.

Der Eingriffsraum ist aufgrund der vorwiegend intensiv genutzten und gepflegten Biotope und fehlenden Mangelhabitats kein Lebensraum für seltene Tagfalter- oder Heuschreckenarten. Verdrängte Vögel und Fledermäuse können in die ähnlich strukturierte Umgebung ausweichen, bzw. wichtige Habitats und Nahrungsräume bleiben voraussichtlich erhalten.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

9 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	23.507 m ²
Grünflächen	15.126 m ²
Wasserflächen	194 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	39.979 m²

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Friesland gewährleistet.

11 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sulfatsaure Böden

Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG erforderlich werden.

Gewässer II. Ordnung

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Varel "Südender Leke". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

12 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 hat durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Varel in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Varel im Internet veröffentlicht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form beteiligt. Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung auch per Post zugestellt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Varel ausgelegen. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Varel im Internet veröffentlicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom XX.XX.2020 - XX.XX.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde der Planentwurf und die Begründung per Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung zusätzlich postalisch zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Varel hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel ist am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

(Siegel)
Der Bürgermeister