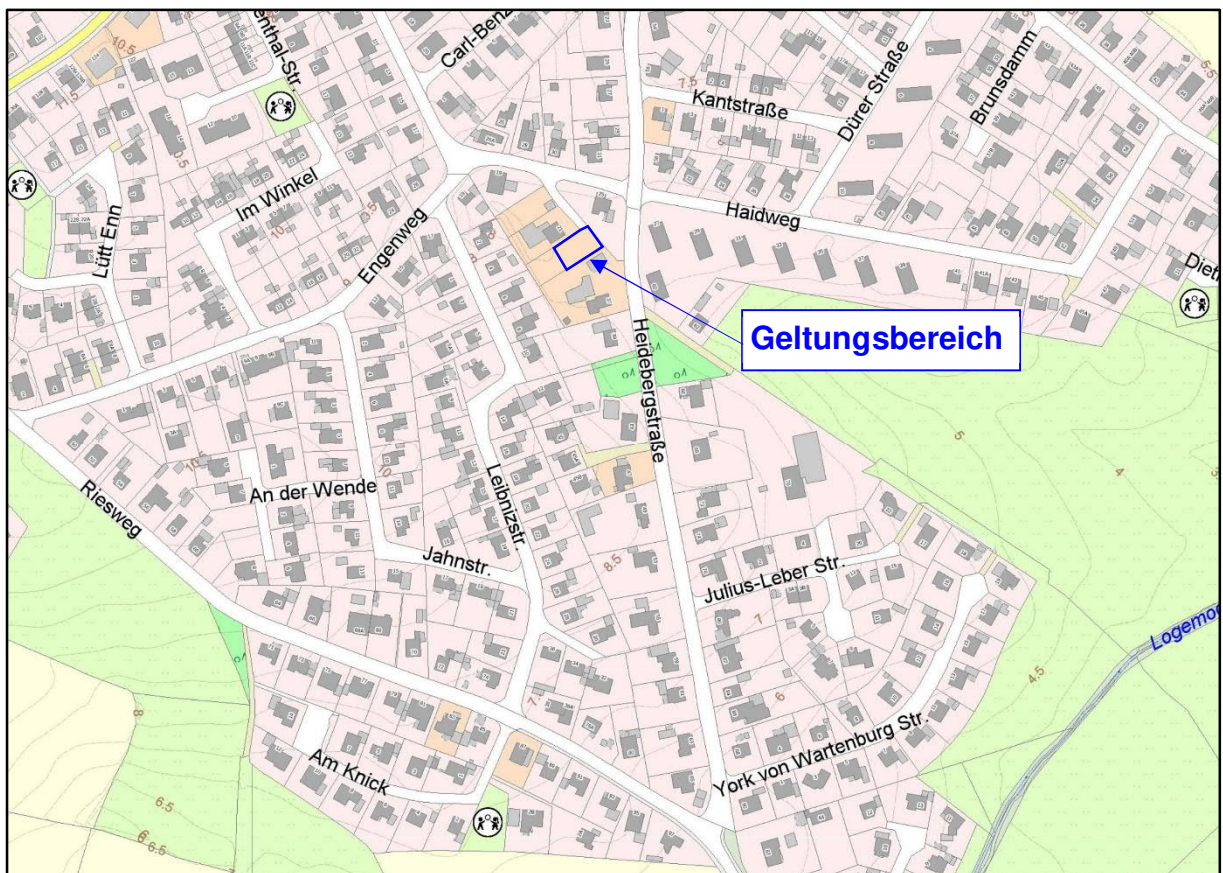




3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31

Bereich Haidweg in Varel - Obenstrohe



Begründung - Entwurf

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 14.01.2021



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Raumordnung	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	5
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
5. Bestandssituation	7
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
6.1 Vorgesehene Änderungen	8
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 83	9
6.3 Flächenbilanz	9
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	9
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	10
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	10
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	10
7.3 Verkehrliche Belange	11
7.4 Belange des Immissionsschutzes	11
7.5 Wasserwirtschaft	12
7.6 Ver- und Entsorgung	12
7.7 Abfallbeseitigung	12
7.8 Bodenschutz / Alttablagerungen	13
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	13
8. Hinweise	13

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 30.07.2020), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 202 / 2020), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Haidweg 23 in Varel - Obenstrohe möchte der Eigentümer ein neues Wohngebäude errichten. Das Flurstück 101 / 35 hat eine Größe von 474 qm und ist durch Teilung eines bis dato 843 qm großen Baugrundstücks entstanden. Der verbleibende Grundstücksteil wurde in die Gartenflächen des Nachbargrundstücks integriert.

Gemäß den Festsetzungen des aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplanes Nr. 31 verbleibt durch diese Teilung für das in Rede stehende Baugrundstück im südwestlichen Teil nur ein Baufeld mit einer Tiefe von 14 m und einer Breite von 17 m. Berücksichtigt man die erforderlichen Grenzabstände (in der Regel 3 m), steht lediglich ein überbaubarer Bereich von 11 m x 11 m zur Verfügung, der sich obendrein an der Südwestseite befindet. Für einen nach Südwesten ausgerichteten Garten gäbe es dann keinen Platz.

Diese Problematik soll nunmehr dadurch gelöst werden, indem der überbaubare Bereich in Richtung Nordosten erweitert wird. Dadurch kann das geplante Gebäude so platziert werden, dass das Baugrundstück sinnvoll genutzt und auch verkehrlich erschlossen werden kann (siehe folgende Abbildung). Die dort bislang geltende Baulinie macht aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen keinen Sinn mehr; sie wird deshalb durch eine Baugrenze ersetzt.

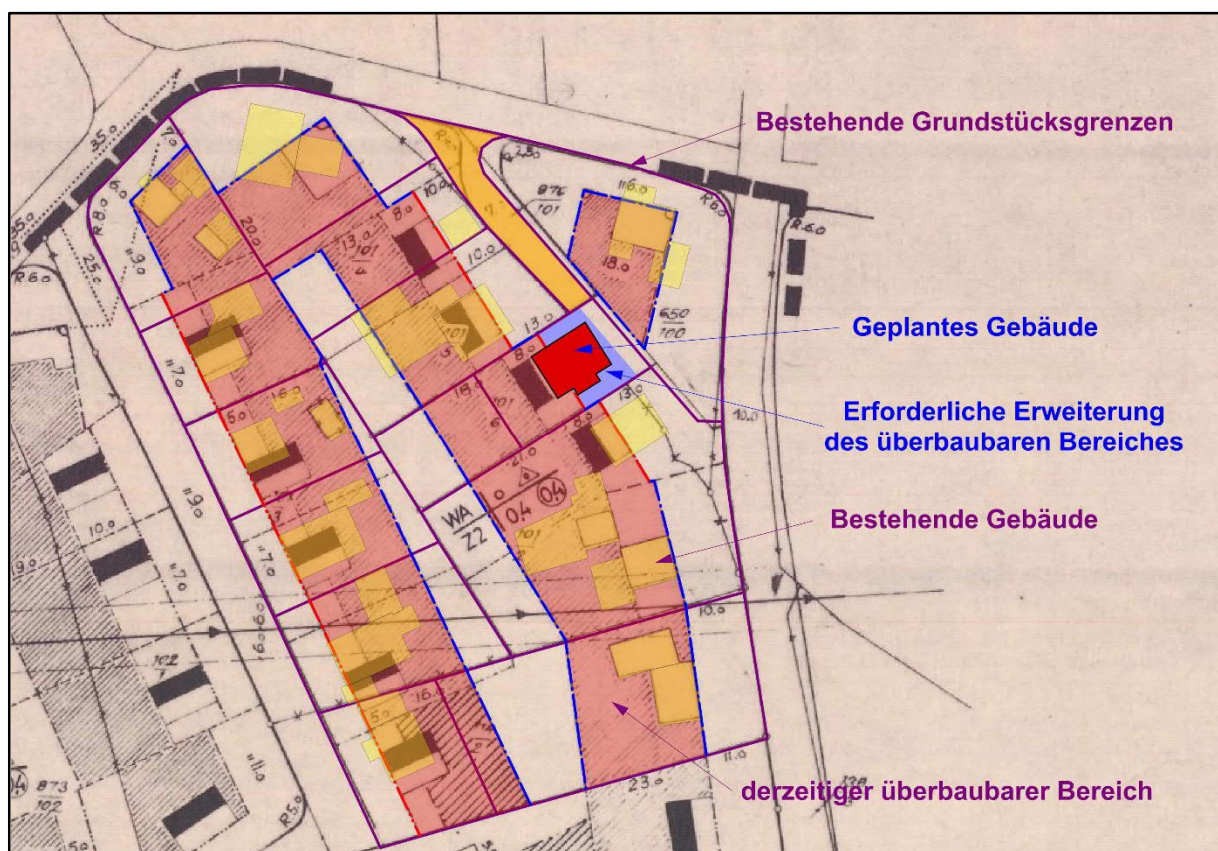


Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung des überbaubaren Bereichs

Aufgrund der relativ geringen Größe des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücks ist die seinerzeit festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 hinderlich, zumal eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Deshalb wird für das Plangebiet nunmehr eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Dadurch kann das beabsichtigte Raumprogramm für das neue Wohngebäude umgesetzt werden. Damit sich der neue Baukörper harmonisch in den bestehenden Siedlungsbereich einfügt, wird darüber hinaus die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m über Gelände und die maximale Gebäudelänge auf 16 m beschränkt.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss eine Neufestsetzung des überbaubaren Bereichs sowie die Änderung der Geschossflächenzahl und der Bauweise umfassen. Ergänzend dazu wird nunmehr auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung können beibehalten werden.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geschaffen werden. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 das Flurstück 101 / 35 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land am Haidweg 23 im Stadtteil Obenstrohe. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 474 qm.

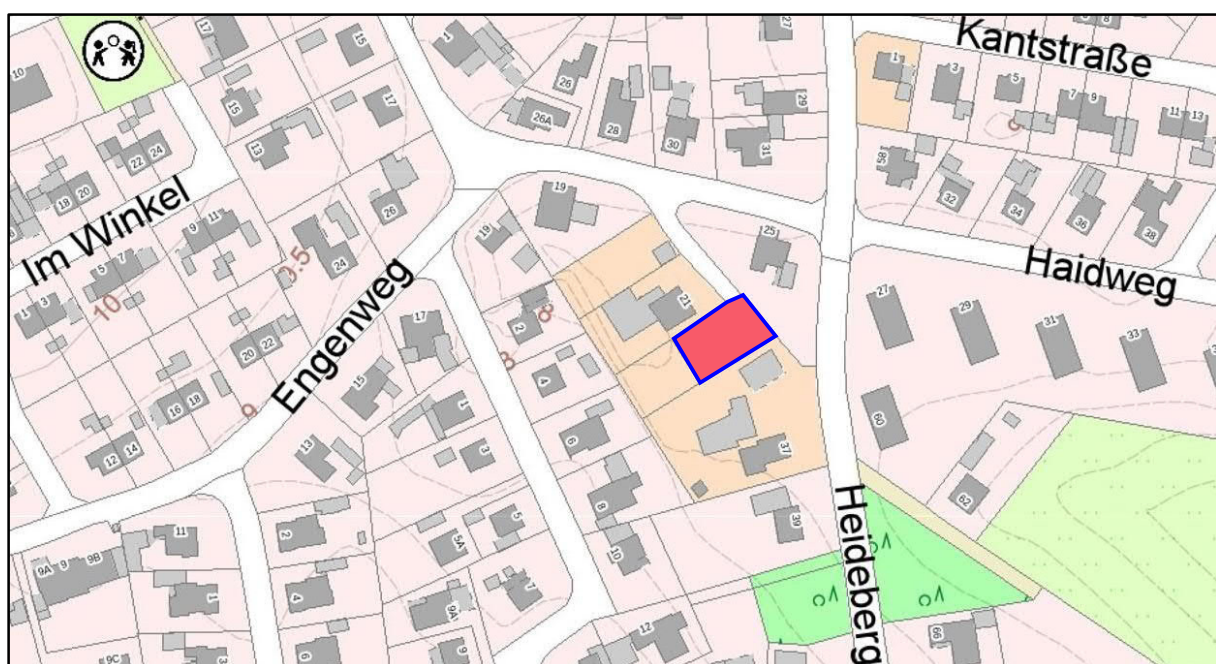


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet am Haidweg in Varel - Obenstrohe ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Die Aussagen des bereits vorliegenden Entwurfs des RROP 2020 sind als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

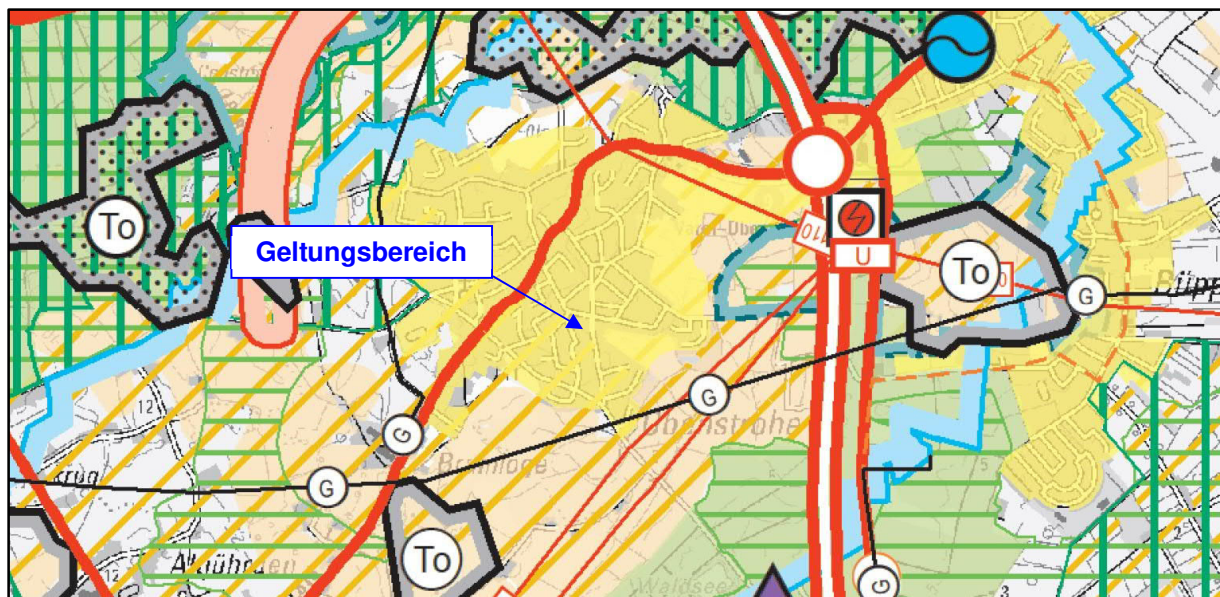


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen.

Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.

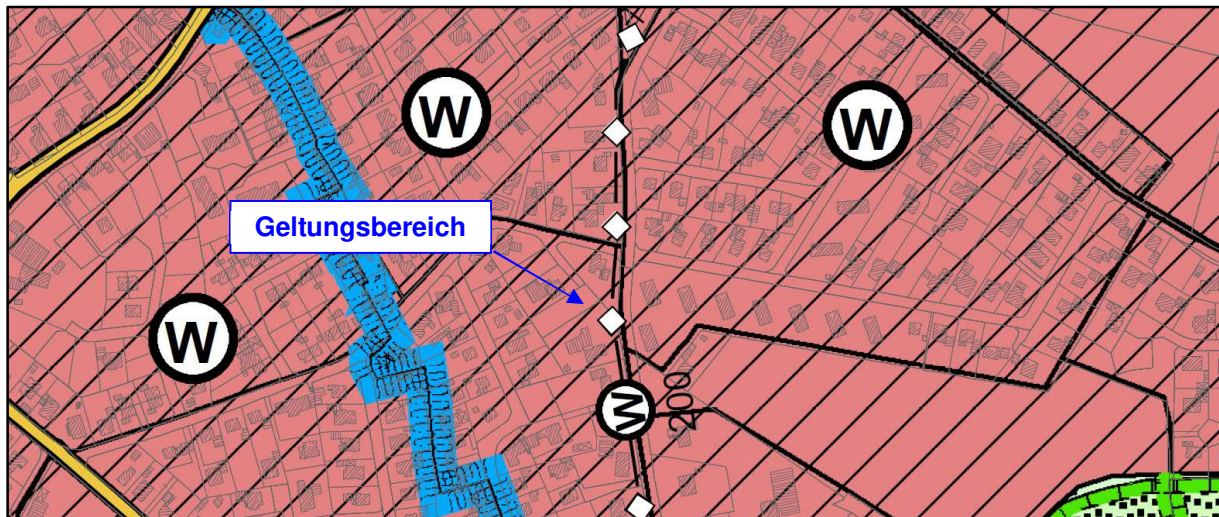


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

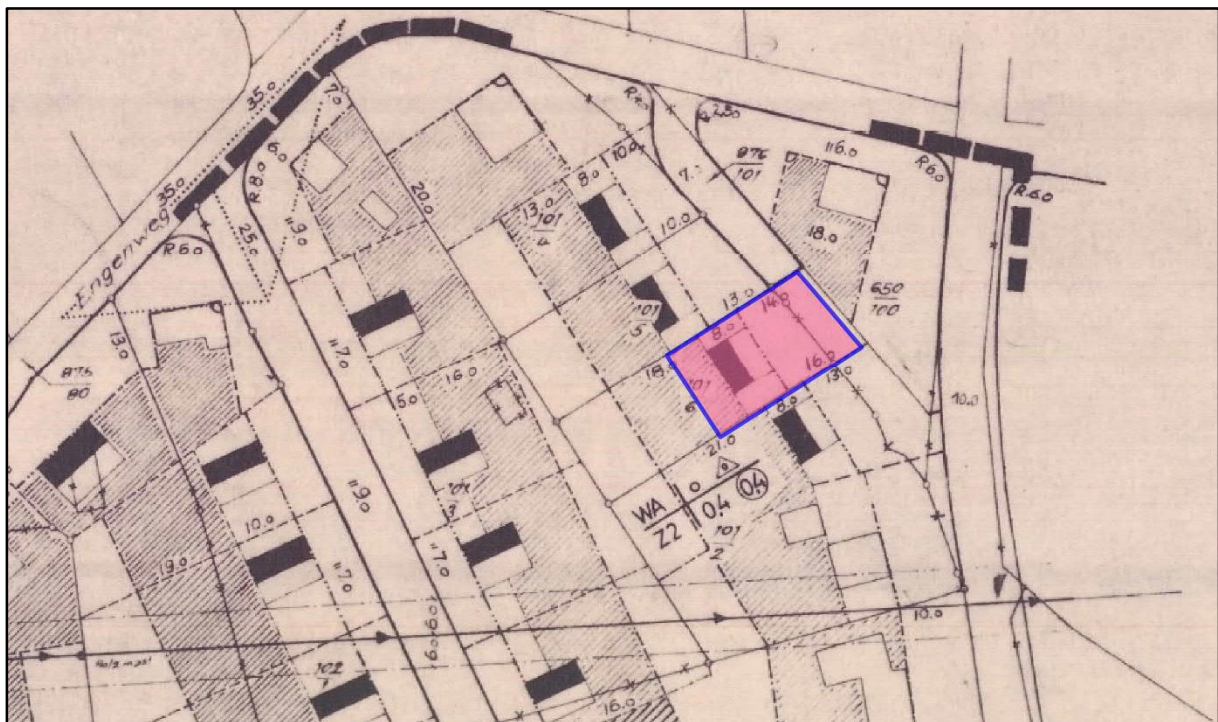


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31 (Ursprungsfassung)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten. Es gilt eine offene Bauweise, bei der jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Der Abstand zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und dem überbaubaren Bereich beträgt derzeit im Mittel rd. 15 Meter. Der Bauteppich wird an der Nordostseite von einer Baulinie begrenzt.

4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Obenstrohe, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Realisierung von maximal 190 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	474 qm	0,4	190 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

5. Bestandssituation

Auf dem von der Planänderung betroffenen Flurstück befinden sich derzeit keine baulichen Anlagen. Das Areal wurde bislang als Betriebsfläche einer Baumschule, insbesondere als Weihnachtsbaum - Plantage genutzt. An der Nordseite sind derzeit noch einige Tannenbäume vorhanden. Die verbleibenden Flächen sind weitgehend mit einer Grasnarbe bedeckt. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Eine Zuwegung besteht an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 6: Luftbild und Fotos

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Änderung des überbaubaren Bereichs

Die anstehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll den geplanten Bau eines Einfamilienhauses ermöglichen (siehe Abbildung 1 auf Seite 2). Da der derzeit ausgewiesene überbaubare Bereich hierfür nicht ausreicht, wird der Bauteppich entsprechend vergrößert. Die Baugrenze verläuft nunmehr in einem Abstand von 3 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die bislang vorgesehene Baulinie entfällt.

Mit der gewählten Abmessung ist die Realisierung der geplanten Baumaßnahme nunmehr möglich.

Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Rahmen dieser Änderung wird die derzeit gültige Geschossflächenzahl von 0,4 auf nunmehr 0,5 angehoben.

Bei der Ursprungsfassung wurde davon ausgegangen, dass relativ große Baugrundstücke entstehen werden und somit eine GFZ von 0,4 ausreicht, um genügend Wohnfläche zu schaffen. Da das vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück jedoch nur eine Größe von 474 qm aufweist, ist die seinerzeit festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 nunmehr hinderlich, zumal eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Um das beabsichtigte Raumprogramm für das neue Wohngebäude zu ermöglichen, ist somit eine maßvolle Erhöhung der GFZ vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung sind dadurch nicht zu erwarten.

Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 ermöglicht bereits eine zweigeschossige Bebauung, regelt aber nicht die maximale zulässige Gebäudehöhe. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Höhenbeschränkung für das Gebäude im Geltungsbereich mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 1 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 17,00 m über NN betragen darf. Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 7,5 m über NN. Somit kann das Gebäude eine Höhe von 9,50 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichter Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenpunkt angegeben.

Festsetzung einer abweichenden Bauweise

Bislang wurde im Bebauungsplan Nr. 31 eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkungen für die Gebäude vorgegeben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit sich das geplante Gebäude harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt, wird nunmehr eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert wird:

Nr. 2 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.

Die Abstände regeln sich nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 31

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse werden ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 474 qm

davon:

Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 474 qm

6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft (siehe hierzu Hinweis Nr. 5).

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.2. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet stellt sich als innerstädtisches Siedlungsgrundstück dar, das bislang zum Großteil als Weihnachtsbaum - Plantage genutzt wurde. Außer den noch verbliebenen Tannenbäumen ist kein Gehölzbestand vorhanden. Die Freiflächen sind größtenteils grasbewachsen. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Das derzeit noch unbebaute Grundstück bietet im Zusammenwirken mit den umliegenden Siedlungsflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, die aus ökologischer Sicht als wenig strukturreich einzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Das Baugrundstück im Plangebiet wird vom *Haidweg* aus mittels eines 5 bis 6 m breiten Stichweges erschlossen. Durch die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf der *Heidebergstraße* und dem *Haidweg* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Somit kann auch hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Baugrundstück problemlos an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

Der vom *Haidweg* abzweigende Stichweg zum anstehenden Plangebiet kann aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Die Eigentümer des Flurstücks 101/35 müssen daher ihre Mülltonnen zur Entsorgung am *Haidweg* bereitstellen.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Hinweise

Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat 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 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 2 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren.

Nr. 3 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 4 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 5 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER

DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....

Planverfasser