

---

**Bebauungsplan Nr. 248**  
**„Meyerholzstift - Kindergarten Zum**  
**guten Hirten“**

gem. § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**

**(Teil I)**

Entwurf

08.04.2021

# INHALTSÜBERSICHT

|            |                                                                                                                                         |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                                                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                                                                                                | <b>2</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial                                                                                                                          | 2         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                              | 2         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur                                                                                           | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                                                                                                | <b>2</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen                                                                                                | 3         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm                                                                                                         | 3         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung                                                                                                            | 4         |
| 3.4        | Verbindliche Bauleitplanung                                                                                                             | 4         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                                                                                              | <b>4</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft                                                                                                        | 4         |
| 4.1.1      | Artenschutzrechtliche Belange                                                                                                           | 5         |
| 4.2        | Belange des Immissionsschutzes                                                                                                          | 5         |
| 4.2.1      | Verkehrslärm                                                                                                                            | 6         |
| 4.2.2      | Geräuschimmissionen durch Pkw-Parkplätze                                                                                                | 6         |
| 4.3        | Belange des Denkmalschutzes                                                                                                             | 7         |
| 4.4        | Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)                                                                                               | 7         |
| 4.5        | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes                                                                                           | 7         |
| 4.6        | Belange der Wasserwirtschaft                                                                                                            | 8         |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                                                                       | <b>8</b>  |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung                                                                                                               | 8         |
| 5.2        | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                               | 9         |
| 5.3        | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                         | 10        |
| 5.4        | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                                                            | 11        |
| 5.5        | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen                                                               | 11        |
| 5.6        | Erhaltung von Einzelbäumen                                                                                                              | 11        |
| 5.7        | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern    | 11        |
| 5.8        | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen                                                                 | 12        |
| 5.9        | Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 12        |
| <b>6.0</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>                                                                                                         | <b>13</b> |
| <b>7.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                                                                                        | <b>13</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>                                                                                        | <b>14</b> |
| 8.1        | Rechtsgrundlagen                                                                                                                        | 14        |
| 8.2        | Planverfasser                                                                                                                           | 14        |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt den Bereich des Altenheimes „Meyerholzstift“ und des Kindergartens „Zum guten Hirten“ an der Ecke Oldenburger Straße / Tweehörnweg an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen und erstmalig über die verbindliche Bauleitplanung zu beregeln. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baulückenschließung im Bereich der Gerd-Lüpke-Straße geschaffen werden. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ auf.

Das vorrangige Ziel der Planung ist es, ausreichend Betreuungsplätzen für Kinder innerhalb des Stadtgebietes von Varel sicherzustellen beziehungsweise den gestiegenen kommunalen Bedarf an Betreuungsplätzen befriedigen zu können, ohne in eine Notlage zu geraten. Die in der Stadt Varel bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des eingeführten gesetzlich Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits an der Belastungsgrenze. Daher sollen für den Bereich des bestehenden Kindergartens, des Diakonischen Werkes Varel e.V., die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diesen unter der Berücksichtigung der umliegenden Strukturen erweitern und gebietsverträglich ausbauen zu können. Das Meyerholzstift, ebenfalls ein Haus der Diakonie Varel, soll hingegen lediglich in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll in dem Gebäude des Kindergartens „Zum guten Hirten“ zukünftig die Verwaltung der Diakonie Varel e.V. Einzug finden. Hintergrund dafür ist der, dass die Räumlichkeiten in den Gebäuden in der Kirchenstraße zu klein werden und bauliche Erweiterungen im direkten Umfeld der Schlosskirche nicht möglich sind. Ein Umzug der Verwaltung wäre gleichermaßen für die kurzen Wegeverbindungen und der Bündelung der bereits vorhandenen Einrichtungen der Diakonie innerhalb des Planungsraumes sehr von Vorteil. Ein weiteres Ziel dieser Bauleitplanung ist es, eine städtebauliche Nachverdichtung und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges entlang der Gerd-Lüpke-Straße sicherzustellen. Da der Standort bereits durch soziale Infrastrukturen vorgeprägt ist und die Stadt Varel stets bestrebt ist, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen, wäre an dieser Stelle, auch aufgrund möglicher Synergieeffekte, die Schaffung von Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen, die beispielsweise noch nicht auf eine ganztägige Betreuung angewiesen sind, gut vorstellbar. Durch die demographische Entwicklung besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen und Wohnraum für Senioren.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung soll ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur geleistet und gleichzeitig die Schaffung bzw. Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten im Pflege-, Betreuungs- und Dienstleistungsbereich ermöglicht werden. In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der Nutzung an einem vorgeprägten Standort vorbereitet werden. Entsprechend der formulierten Zielsetzung wird das Plangebiet daher sowohl als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie mit der Zweckbestimmung Kindergarten, als auch geringfügig als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ wurde durch das Vermessungsbüro Wegner aus Oldenburg auf einer amtlichen Plangrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Varel zwischen dem Friedhof und dem Wasserturm der Stadt Varel und in direkter Nähe zum Evang.-Luth. Altenstift Simeon und Hanna. Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,06 ha große Fläche östlich der Oldenburger Straße (L 819) und südlich des Tweehörnwegs. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ weist bereits mehrere bauliche Strukturen auf. Zum einen befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches das Meyerholzstift. Dabei handelt es sich um eine Senioreneinrichtung für das Betreute Wohnen mit einem 24 Stunden Pflegeangebot der Diakonie Varel. Zum anderen befindet sich in unmittelbarer Nähe dazu, in südlicher Richtung, mit dem Kindergarten „Zum guten Hirten“ eine weitere diakonische Einrichtung. Der Kindergarten verfügt über altersgemischte Vormittags-, Ganztags- sowie Integrationsgruppen. Umgeben werden die beiden Einrichtungen von diversen Grünstrukturen, insbesondere durch einen großen Altbestand an Einzelbäumen. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Gerd-Lüpke-Straße, befinden sich Flächen, die noch frei von baulichen Anlagen sind. Gleichwohl wird der direkt an die Straße angrenzende Bereich gegenwärtig als Parkplatz für die voranstehenden Nutzungen genutzt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage, in einiger Entfernung zur Kernstadt, durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. In östlicher und südlicher Richtung dominieren kleinteilige, bauliche Strukturen in Form von Einzelhäusern bzw. vereinzelt Doppel- und Reihenhäusern. Im Westen grenzt der Vareler Wald sowie das Evang.-Luth. Altenstift Simeon und Hanna an, während im Norden, insbesondere entlang der Oldenburger Straße, etwas größere Baukörper mit einer gemischten Nutzung und daran anschließend, in einiger Entfernung, die baulichen Strukturen der Vareler Innenstadt vorherrschen. Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Umfeld die Flächen des Friedhofs der Stadt Varel.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im aktuell rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017, der Entwurf des LROP 2020 befindet sich gegenwärtig noch im Beteiligungsverfahren), wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet südwestlich dieses Mittelzentrums Varel, angrenzend an die Darstellung der Autobahn A 29. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen. Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt: „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP-VO, 2017, Seite 6) Weiter heißt es, dass die sozialen und kulturellen Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sind (LROP-VO, 2017, Seite 7). Unter dem Punkt „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ wird zudem aufgeführt: „Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (LROP-VO, 2017, Seite 16).

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Darüber hinaus sollen bei der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerung und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Bestandssicherung einer Senioreneinrichtung für das Betreute Wohnen und des Kindergartens sowie der Schaffung von Wohnraum für Senioren in unmittelbarer Nähe, trägt durch die damit erreichte Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Varel für die Bürger und für die Unternehmen bei. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland stammt aus dem Jahr 2003 und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Das RROP wurde in den letzten Jahren neu aufgestellt und am 18.03.2020 als Satzung beschlossen. Am 21.12.20 wurde das RROP 2020 durch die obere Landesplanungsbehörde genehmigt und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt zum 29.01.21 rechtskräftig geworden. Gleichwohl werden im Folgenden aus Gründen der Vollständigkeit noch einmal die Inhalte beider RROP-Fassungen aufgeführt.

Gemäß des RROP 2003 sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) generell so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP lediglich als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie die angrenzende Oldenburger Straße (L 819) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland enthält im Wesentlichen die gleichen Zielsetzungen wie das RROP 2003. und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Neu eingeführt wurde mit der Neuaufstellung das Siedlungsflächenmodell des Landkreises Friesland. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist gem. dem RROP im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Mit dem Siedlungsflächenmodell verfolgt der Landkreis Friesland das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die zudem der Sicherung der Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Stärkung der (Nach-)Verdichtung durch Innenentwicklung dient.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Bestandssicherung einer Senioreneinrichtung für das Betreute Wohnen und des Kindergartens sowie der Schaffung von Wohnraum für Senioren im innerstädtischen Bereich der Stadt Varel, wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim/Betreutes Wohnen und der westliche Bereich wird als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, in diesem Fall einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Zone III A ist dabei weitestgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

Folglich wird der Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet selbst liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden. Planungsrechtlich ist der Bereich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ umfasst eine Gesamtfläche von ca.  $10.570 \text{ m}^2$ . Die Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,3 und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist folglich kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sodass eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig sind.

#### **4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ ein Schallgutachten bei der ted GmbH aus Bremerhaven in Auftrag gegeben und dessen nachstehende Ergebnisse in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Darüber hinaus ist das vollumfängliche Schallgutachten den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren als Anlage beigefügt.

### 4.2.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an die Oldenburger Straße (L 819) sowie den Tweehörnweg, sodass die auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten sind. Hieraus können sich Konflikte mit der Nutzung des Altenheims sowie des Kindergartens ergeben. Für die Beurteilung des Verkehrslärms wurden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV „Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ in unterschiedlichen Immissionshöhen herangezogen. Ferner wurde die Berechnung einmal mit der bestehenden sowie der neu geplanten Bebauung und einmal bei freier Schallausbreitung ohne jegliche Gebäude durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Verkehrslärm während der Tages- und der Nachtzeit teilweise deutlich überschritten werden. Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan passive Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Ergebnisse des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß DIN 4109. Da sich der Lärmpegelbereich VI jedoch nur im direkten Nahbereich der Verkehrsflächen der Oldenburger Straße und des Tweehörnwegs sowie außerhalb der überbaubaren Bereiche befindet, wird an dieser Stelle auf eine weitere Betrachtung verzichtet. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,ges} = 35$  dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$  dB (A) für Büroräume

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,ges} = 40$  dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 35$  dB (A) für Büroräume

Lärmpegelbereich V:

$R'_{w,ges} = 45$  dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 40$  dB (A) für Büroräume

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ über textliche Festsetzungen, in den vorgenannten Lärmpegelbereichen, zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Varel einzusehen.

### 4.2.2 Geräuschimmissionen durch Pkw-Parkplätze

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden außerdem die Schallimmissionen betrachtet, die sich aus den bestehenden sowie den neu geplanten Pkw-Parkplätzen ergeben. Auf Basis von Betreiberangaben für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher des Altenheims,

des Kindergartens und des Seniorenwohnens in Verbindung mit der Anzahl der zukünftig zur Verfügung stehenden Parkplätze wurden Pkw-Bewegungen pro Stunde ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser und weiterer Eingangsparameter, wie beispielsweise der Beschaffenheit der Verkehrsflächen, wurden die Schallimmissionen an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauungen betrachtet. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Immissionsorten in der Tageszeit um mindestens 3 dB und in der Nachtzeit um mindestens 2 dB unterschritten und somit eingehalten werden.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

### **4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

### **4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Ein wichtiger Belang der Raumordnung ist die Wasserversorgung, um die Bevölkerung langfristig, qualitativ einwandfrei und in ausreichendem Maße mit Trinkwasser zu versorgen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die im Kreisgebiet vorhandenen Einzugsbereiche der festgelegten Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt, um den Trinkwasserschutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen der Grundwasserentnahme im Einzugsgebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserwerkes der Stadt Varel, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell bereits deutlich vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden. Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind die im Rahmen von der damaligen Bezirksregierung erlassenen Schutzonenverordnung vom April 1990, die landesweite Schutzonenverordnung vom 9. November 2009, die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 sowie die weiteren Bestimmungen zu beachten.

Im Bebauungsplan wird die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Varel als Hinweis innerhalb der Planzeichnung aufgenommen.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem eingangs formulierten, kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ angrenzend an die Gerd-Lüpke-Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es weiteren Regelungen der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA).

Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Aufgrund der vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. Die Überschreitung ist in der Hauptsache der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes im Innenbereich sowie der Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder und Personenkraftwagen geschuldet. Die Einhaltung der Obergrenzen würde daher zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Für die beiden festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgelegt. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke des Altenheims sowie des Kindergartens. Ferner besteht damit die Möglichkeit zur geringfügigen Erweiterung und Modernisierung der Gebäude, beispielsweise zur Deckung des Kinderbetreuungsplatzbedarfes, sowie der dazugehörigen Außenbereiche, wie etwa notwendige Stellplätze oder Spielgeräte. Gleichzeitig fügt sich die zulässige Bebauungsdichte in die Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen bzw. vorhandenen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Innerhalb der nördlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird, entsprechend des Bestandsgebäudes des Meyerholzstifts, eine viergeschossige Bebauung festgesetzt, während innerhalb der südlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, der Bereich des Kindergartens „Zum Guten Hirten“, eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) und einer Firsthöhe (FH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen, insbesondere der Bebauung entlang der Gerd-Lüpke-Straße, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf  $TH \leq 6,00$  m und die maximal zulässige Firsthöhe auf  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Innerhalb der beiden festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wird die Höhenentwicklung jeweils über eine maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird gem. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) eine maximale Gebäudehöhe von  $H \leq 16,50$  m festgesetzt, welche sich an der Höhe des bereits bestehenden Gebäudes orientiert, aber eine Erweiterung im Bestand, in die Höhe ermöglicht. Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird eine maximale Gebäudehöhe

von  $H \leq 10,00$  m festgesetzt. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügt sich das zukünftige und geringfügig erweiterte Gebäude des Kindergartens in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (H) dient die obere Gebäudekante. Die festgesetzte Gebäudehöhe (H) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als untere Bezugspunkte gelten die in den textlichen Festsetzungen angegebenen sowie in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN).

Mit diesen Festsetzungen wird für die Sicherung der vorhandenen Bestandsgebäude sowie für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine vertragliche Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sichergestellt.

### 5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50 m beträgt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 28 m. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen entlang der Gerd-Lüpke-Straße orientiert. Da die Gebäude in der Gerd-Lüpke-Straße darüber hinaus und lediglich mit einer Ausnahme giebelständig zur Straße ausgerichtet sind, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ebenso die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass dies auch bei der geplanten Lückenschließung Berücksichtigung findet. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 60 m. Diese Festsetzung ist erforderlich, da das Gebäude des Kindergartens eine maximale Länge von 50 m überschreitet. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes werden diese so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen und gleichzeitig die vorherrschende Gebäudeflucht an der Gerd-Lüpke-Straße berücksichtigt wird. Diese hält dabei in der Regel einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche ein. Der Abstand zur nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt 3,00 m. Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen verläuft die Baugrenze in der Hauptsache jeweils entlang der Bestandsgebäude und verfügt dadurch über einen ausreichenden Abstand zu den Verkehrsflächen sowie zu den angrenzenden Grundstücken.

#### **5.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beordnung und der Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung bzw. Modernisierung der Fläche des Meyerholzstifts sowie des Kindergartens „Zum Guten Hirten“ gesichert werden. Daher wird ein Großteil des Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Hiermit soll dem bedarfsgerechten Umbau, einer möglicherweise zukünftigen Erweiterung des Angebotes sowie dem planungsrechtlichem Bestandsschutz Rechnung getragen werden.

#### **5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Gerd-Lüpke-Straße sowie den Tweehörnweg erfolgen. Gleichwohl grenzt das Plangebiet im Westen an die Oldenburger Straße bzw. im Nordwesten an den Kreuzungsbereich der Oldenburger Straße / Tweehörnweg. Damit planungsrechtlich sichergestellt ist, dass in diesem Teil des Plangebietes, aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs, zukünftig keine Zufahrt für Kraftfahrzeuge realisiert wird, erfolgt an dieser Stelle die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

#### **5.6 Erhaltung von Einzelbäumen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

#### **5.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die im zentralen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen, welche überlagernd als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, werden in ihrem Bestand als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche befinden sich zwei Buchen, die sich bereits heute sehr nah am Bestandsgebäude befinden. Der Bauherr

wird im Zuge der Baumaßnahmen durch Schutzmaßnahmen versuchen, diese Bäume auch dauerhaft zu erhalten, ggf. wird ein fachmännischer Schnitt der Krone durchgeführt, um so das Nebeneinander des Neubaus und der Bäume dauerhaft sicherzustellen. Im Wurzelbereich dieser zwei Bäume soll es keine Neuversiegelungen geben, so dass ein Erhalt als erfolversprechend eingestuft wird.

## **5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Die für die Errichtung der Wohngebäude an der Gerd-Lüpke-Straße sowie für die Nutzung des Altenheims und des Kindergartens erforderlichen Stellplätze werden gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung dient lediglich der Regelung im Hinblick auf die Verortung der PKW-Stellplätze. Die Errichtung anderer Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie beispielsweise Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspielgeräte oder etwaige Aufbewahrungsorte für Mülltonnen, ist, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Fläche entlang der Gerd-Lüpke-Straße, weiterhin innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

## **5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der Oldenburger Straße (L 819) im Westen sowie des Tweehörnwegs im Norden des Geltungsbereiches, werden im Bebauungsplan Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

In den als Lärmpegelbereich III und V gem. DIN 4109 gekennzeichneten Bereichen sind künftig für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

### Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,ges}$  = 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
 $R'_{w,ges}$  = 30 dB (A) für Büroräume.

### Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,ges}$  = 40 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
 $R'_{w,ges}$  = 35 dB (A) für Büroräume.

### Lärmpegelbereich V:

$R'_{w,ges}$  = 45 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
 $R'_{w,ges}$  = 40 dB (A) für Büroräume.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schalldämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Bau-

genehmigungsverfahren zu führen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Varel einzusehen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Dazu zählen ebenso die Vorgartenbereiche sowie dazugehörige Einfriedungen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die städtebaulichen Strukturen sowie das vorherrschende allgemeine Erscheinungsbild entlang der Gerd-Lüpke-Straße weisen einige der voranstehenden Merkmale auf. So wurde im Kapitel 5.3 bereits ausgeführt, dass die Gebäude in diesem Bereich in der Hauptsache giebelständig zur Straße ausgerichtet sind, weshalb eine ergänzende Festsetzung zur Gebäudestellung innerhalb der Planzeichnung aufgenommen wurde. Zusätzlich zu der besonderen Stellung der baulichen Anlagen, fällt ebenso auf, dass die Vorgartenbereiche beziehungsweise die Einfriedungen der einzelnen Grundstücke überwiegend als lebende Hecken gestaltet wurden. Damit dieser lockere, natürliche Charakter aufrecht gehalten wird und beispielsweise keine unnatürlichen Elemente aus Kunststoff für diese Zwecke genutzt werden, sind in einem Abstand von 0 bis 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Gerd-Lüpke-Straße die zu errichtenden Einfriedungen als tote Einfriedungen (z. B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Darüber hinaus sind als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Gerd-Lüpke-Straße und den Tweehörnweg.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgungsnetze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und

überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (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.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-ÜBERSICHT-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de